

TOELICHTING
VAN HET
BESTEMMINGSPLAN
KOKSTRAAT 37 EEFDE
GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 99.492
IDnr. : NL.IMRO.0262.eeKokstraat37Ee-BP41
Datum : okt. 2025
Versie : 8.3
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. :

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	5
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Nieuwe situatie.....	10
2.3	Vertaling in het bestemmingsplan	15
3	BELEIDSKADER.....	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Rijksbeleid	17
3.3	Provinciaal beleid	19
3.4	Gemeentelijk beleid	20
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	27
4.1	Inleiding	27
4.2	Geluid	27
4.3	Luchtkwaliteit.....	29
4.4	Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)	31
4.5	Externe veiligheid	33
4.6	Bodem	37
4.7	Trillingen	38
4.8	Water.....	42
4.9	Ecologie.....	49
4.10	Archeologie.....	51
4.11	Cultuurhistorie	54
4.12	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	56
5	JURIDISCHE ASPECTEN	58
5.1	Inleiding	58
5.2	Opbouw regels en verbeelding.....	59
5.3	Artikelgewijze toelichting	59
6	UITVOERBAARHEID	63
6.1	Economische uitvoerbaarheid	63
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
	BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	65
	Bijlage 1. Verkeerstudie woningbouw Kokstraat Eefde	
	Bijlage 2. Akoestisch onderzoek weg- en spoorweglawaaï	
	Bijlage 3. Kwantitatieve risicobeoordeling (QRA) Spoor	
	Bijlage 4. Verantwoording groepsrisico spoorlijn Zutphen-Delden	
	Bijlage 5. Advies externe veiligheid Veiligheidsregio	
	Bijlage 6. Verkennend bodem- en asbestonderzoek	
	Bijlage 7. Trillingsonderzoek	
	Bijlage 8. Waterhuishoudkundig plan Kokstraat Eefde	
	Bijlage 9. Quicksan Wet natuurbescherming	
	Bijlage 10. Notitie stikstofdepositieonderzoek	
	Bijlage 11. Archeologisch vooronderzoek	
	Bijlage 12. Selectiebesluit archeologie	
	Bijlage 13. Notitie Vormvrije M.E.R. Beoordeling	
	Bijlage 14. Nota van zienswijzen	

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

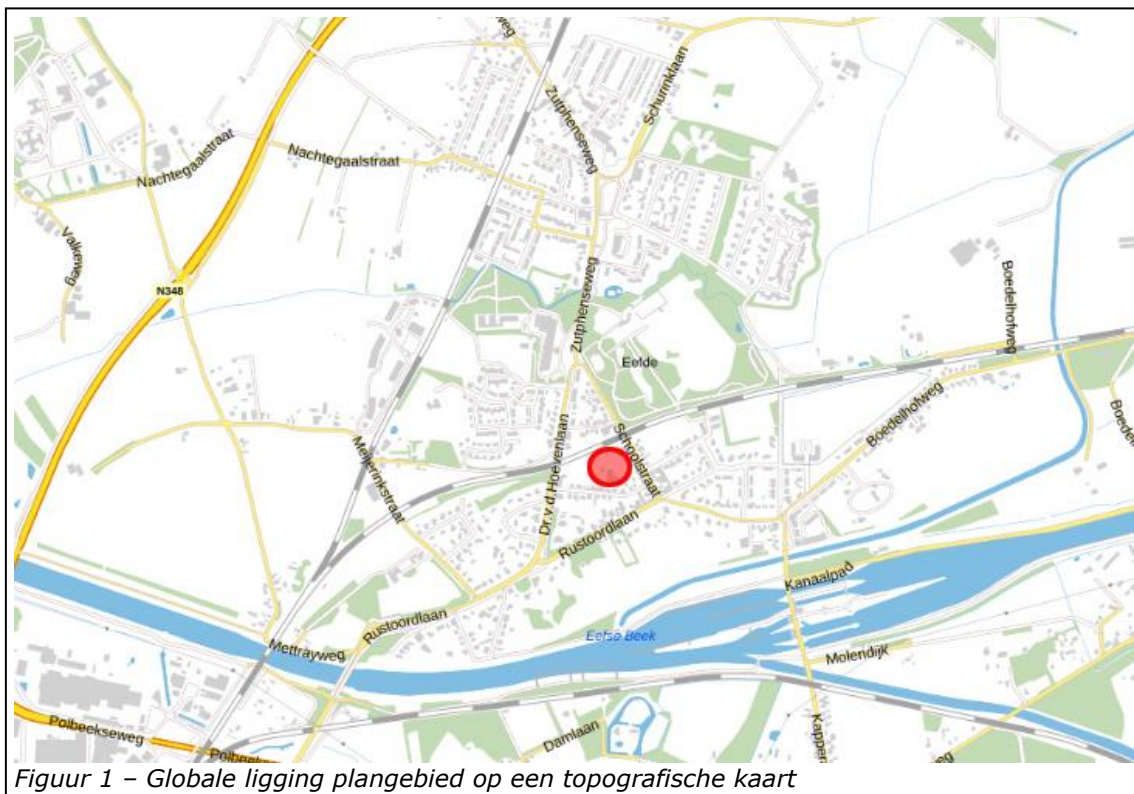
Aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan vormt de herontwikkeling van een bedrijfsperceel aan de Kokstraat 37 in de kern Eefde. Op deze locatie, gelegen in het zuidelijk deel van de kern Eefde en op relatief korte afstand van de spoorlijn Zutphen-Hengelo, is woningbouw voorzien.

Voor deze ontwikkeling is op initiatief van De Bunte Vastgoed, tevens eigenaar van de gronden, een stedenbouwkundig plan opgesteld. Daarbij wordt uitgegaan van maximaal 18 grondgebonden woningen, verdeeld over 10 levensloopbestendige woningen en 8 rijwoningen (starterswoningen).

Op grond van de gebruiks- en bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan is woningbouw echter niet toegestaan. Om de woningen en bijbehorende herinrichting van het gebied mogelijk te maken dient een planologische procedure te worden doorlopen. Het voorliggende bestemmingsplan 'Kokstraat 37 Eefde' voorziet hierin en biedt de juridische en planologische regeling voor de beoogde woningbouw en bijbehorende herontwikkeling van het gebied.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Eefde, direct ten zuiden van de spoorlijn Zutphen-Hengelo, en gaat om het voormalige bedrijfsperceel aan de Kokstraat 37 (gelegen achter de woonpercelen aan de Kokstraat 13-35 en 39 en aan de Schoolstraat 22-36).



De planlocatie heeft betrekking op verschillende percelen, kadastraal bekend onder gemeente Gorssel, sectie L, nrs. 186, 748, 993 en 1256 (gedeeltelijk). Het

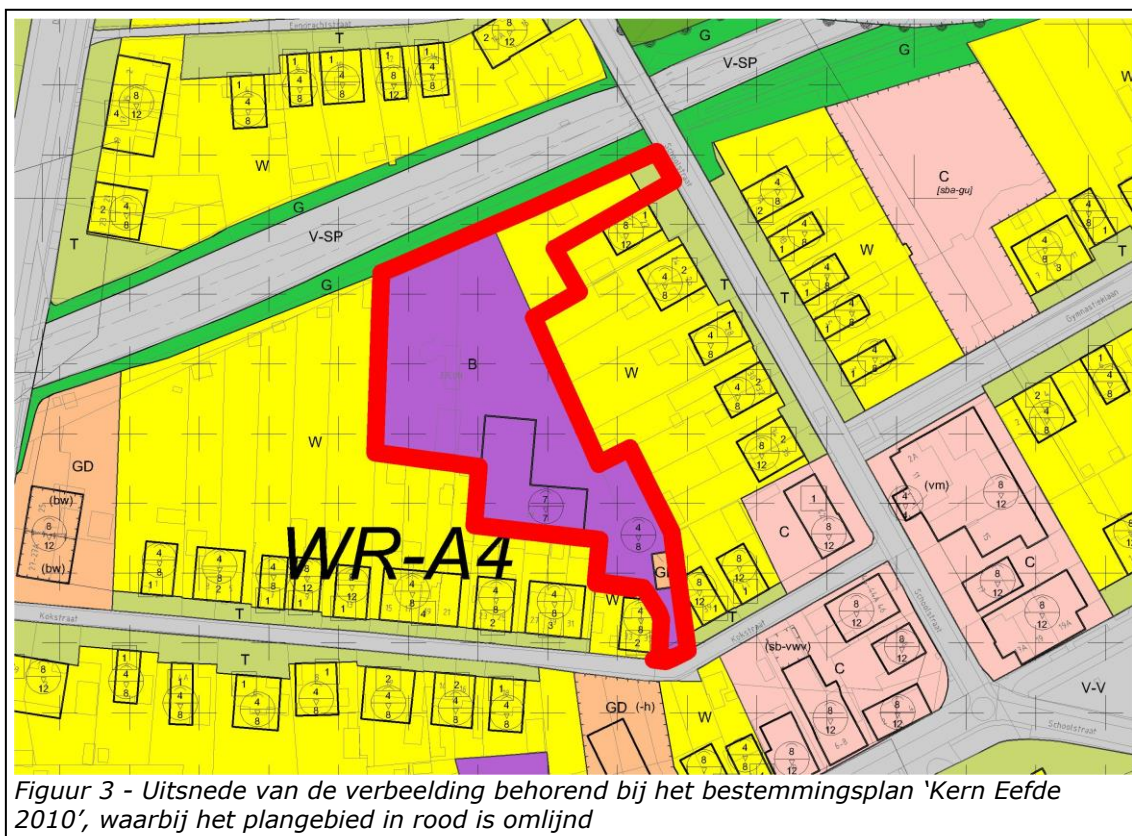
De ligging en begrenzing van het plangebied is in figuur 1 en 2 weergegeven.



Figuur 2 – Ligging en begrenzing plangebied op de Kadastrale kaart, gecombineerd met een luchtfoto

1.3.1 Huidige bestemming

Gemeente Lochem
Bestemmingsplan Kokstraat 37 Eefde
mRO b.v. / TOE / 99.492 – v8.3 / okt. 2025



Figuur 3 - Uitsnede van de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan 'Kern Eefde 2010', waarbij het plangebied in rood is omlijnd

De gronden binnen het plangebied hebben de bestemmingen 'Bedrijf', 'Gemengd', 'Tuin' en 'Wonen' als bedoeld in respectievelijk artikel 4, 7, 14 en 19 van de bijbehorende regels.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in de categorieën A en B van de bij de regels behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' toegestaan, dan wel het bestaande bedrijf, alsmede bijbehorende verhardingen, groen- en watervoorzieningen en parkeervoorzieningen. Bedrijfsgebouwen mogen binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak worden gebouwd, waarvoor geldt dat de maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen is aangeduid middels de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'. Het bestaande bedrijfsgebouw binnen het plangebied heeft in dit kader een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 7 meter. Ook buiten het bouwvlak zijn gebouwen toegestaan (tot maximaal 30% van de oppervlakte van het bouwperceel). Hiervoor geldt een lagere goot- en bouwhoogte.

Gronden met de bestemming 'Gemengd' zijn bestemd voor cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, kantoren en bepaalde vormen van horeca (lichte horeca, categorie I zoals benoemd in de bijbehorende 'Staat van horeca-activiteiten'). De bouwregels komen overeen met de bedrijfsbestemming, waarbij de betreffende aanduiding voor het plangebied aangeeft dat een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 8 meter is toegestaan.

Binnen de bestemming 'Tuin' (voortuin) zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan (zoals erfafscheidingen) met een bouwhoogte van maximaal 1 meter. Gebouwen zijn dus niet toegestaan. Wel zijn onder voorwaarden erkers aan de voorgevel van een woning mogelijk.

Binnen de bestemming 'Wonen' mag gewoond worden, al dan niet gecombineerd met een beroep aan huis of kleinschalige bedrijvigheid aan huis. Woningen zijn uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak toegestaan.

Naast het genoemde bestemmingsplan 'Kern Eefde 2010' geldt voor het gehele plangebied 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Dit plan is op 20 januari 2014 door de gemeenteraad van Lochem vastgesteld. Dit ter bescherming van mogelijke archeologische waarden in het gebied. In het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische resten van historische stads- of dorpskernen, respectievelijk voor de bescherming van terreinen met een middelmatige archeologische verwachting. Volgens deze bestemmingen is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Uitgezonderd zijn werkzaamheden die onder de zogenoemde 'ondergrens' diepte- of oppervlakteondergrens vallen. In hoofdstuk 4.9 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

Tot slot is het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeernormen' onlangs (8 november 2021) door de gemeenteraad vastgesteld, waarmee het geldende parkeerbeleid van de gemeente Lochem ook planologisch is vastgelegd. Bij nieuwe ontwikkelingen dient getoetst te worden aan dit beleid. In hoofdstuk 2.2.4 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

1.3.2 Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

De bouw van woningen is niet mogelijk volgens de bestemmings- en bouwregels uit het huidige bestemmingsplan 'Kern Eefde 2010'. Om woningen te kunnen bouwen en de bijbehorende herinrichting van het voormalige bedrijfsperceel vorm te geven, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Voor het nieuwe initiatief is derhalve een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Kokstraat 37 Eefde' dient hiertoe.

1.4 LEESWIJZER

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie en toekomstige van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

Hoofdstuk 4 gaat in op een aantal relevante milieu- en omgevingsaspecten, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 5 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt.

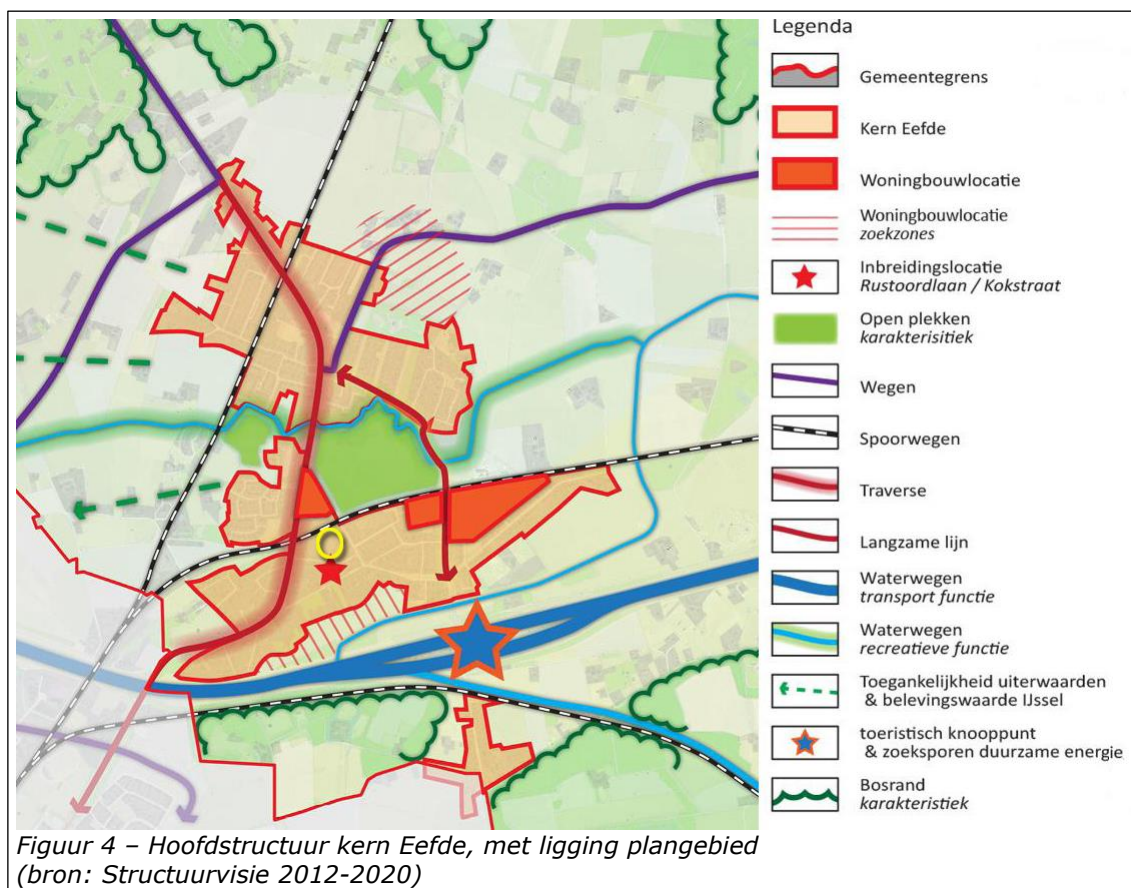
Tot slot is hoofdstuk 6 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 HUIDIGE SITUATIE

2.1.1 Ruimtelijke en functionele structuur op hoofdlijnen

Het dorp Eefde ligt in het westelijk deel van het grondgebied van de gemeente Lochem, even ten noorden van Zutphen. Het dorp heeft een eigen karakter, mede ingegeven door de verschillende infrastructurele werken die zowel in ruimtelijk als ook functioneel opzicht een belangrijke rol spelen. Het betreft in dit kader vooral een aantal spoorlijnen, alsook het Twentekanaal in combinatie met het Afleidingskanaal en bijbehorende sluizencomplex ter hoogte van de Kapperallee, alsmede de doorgaande weg door het dorp (Zutphenseweg, Dr. van de Hoevenlaan en de Rustoordlaan). Daarnaast zorgt landgoed 't Haveke met de Eefdesse Beek voor een landschappelijke scheiding tussen een noordelijk en een zuidelijk deel van het dorp.



Zowel het noordelijk als het zuidelijk deel van het dorp heeft een aantal voorzieningen. Het gebied Rustoordlaan/Schoolstraat in het zuidelijk deel vormt echter het belangrijkste winkelgebied. Rondom de aansluiting van de Rustoordlaan op de Schoolstraat zijn naast woningen diverse winkels, bedrijven en kantoren gevestigd. Naar mate men verder van de driesprong verwijderd raakt, neemt de menging van functies af en zijn juist meer woningen aanwezig. De Rustoordlaan en de Schoolstraat zelf zijn een van de oudere (hoofd)wegen van de kern Eefde, waarlangs gevarieerde lintbebouwing uit diverse bouwperiodes aanwezig is.

In de omgeving van het plangebied liggen voornamelijk woonpercelen. De woningen bestaan vooral uit vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen, en zijn gebouwd op relatief smalle maar wel diepe kavels. De woningen zijn in hoofdzaak uitgevoerd in één bouwlaag met een kap. De bebouwing kenmerkt zich door een gevarieerd beeld, met afwisselende gebouwen. De woningen zijn daarbij met de voorgevel georiënteerd op de straat.

Maar aan de Kokstraat komen ook rijwoningen voor. Dit is vooral aan de noordzijde van de straat het geval. Ook deze woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap. Omdat deze kavels kleiner zijn, wat ook geldt voor de tussengelegen twee-onder-één kapwoningen, zorgen deze percelen voor een meer compacte bebouwingsstructuur in dit deel van de Kokstraat.



Figuur 5 – Huidige situatie Schoolstraat, ter hoogte van de Kokstraat straat en gezien vanuit het zuiden plangebied (bron: Google Streetview)



Figuur 6 – Huidige bebouwing aan de Kokstraat, ter hoogte van nr. 39 (en ingang terrein) en gezien vanuit het oosten (bron: Cyclomedia)

2.1.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Eefde, ten zuiden van de spoorlijn Zutphen-Hengelo en heeft een oppervlakte van ca. 5.400 m².

Het gaat om een voormalig bedrijfsperceel aan de Kokstraat 37, dat direct grenst aan de (achter)tuinen behorend bij de bestaande woningen aan de Kokstraat 13-35 en 39 en aan de Schoolstraat 22-36.

Op dit voormalige bedrijfsperceel was voorheen onder andere een schildersbedrijf gevestigd. Met de verplaatsing van dit bedrijf naar een bedrijventerrein in Zutphen is de locatie vrijgekomen voor herontwikkeling.



Figuur 7 – Huidige situatie plangebied op een luchtfoto, uit 2021 (bron: PDOKviewer)

Op het terrein zijn diverse bedrijfsgebouwen aanwezig, alsook enkele schuren. Het merendeel van de bestaande gebouwen grenst aan de woonpercelen aan de Kokstraat. Maar ook verspreid over het terrein zijn nog enkele gebouwen gesitueerd. De opstallen hebben een totale oppervlakte van ca. 940 m². Het zuidelijk deel van het bedrijfsperceel is als erfverharding ingericht en vooral in gebruik voor de ontsluiting van het terrein, parkeren, logistiek en opslag. Het noordelijk deel van het terrein heeft een meer groene inrichting, met ook enkele bomen en struiken.

Bijgaande figuren en foto's geven een indruk van het plangebied en directe omgeving.



Figuur 8 – Foto's van het plangebied

*Boven: de bestaande bedrijfsgebouwen grenzend aan de woonpercelen,
Linksmidden: enkele bestaande schuren meer in het noordelijk deel van het perceel
Rechtsmidden; erfverharding in het zuidelijk deel van het perceel
Linksonder: bestaand gebouwtje in het noordelijk deel van het perceel
Rechtsonder; bestaande bomen langs het spoor in het noorden van het plan*

(bron: Quicksan Wet natuurbescherming, Veldbiologische Werken)

2.1.3 Verkeer en ontsluiting

Het plangebied wordt in de huidige situatie in het zuiden via een 'eigen' in- en uitrit rechtstreeks ontsloten op de Kokstraat. Deze in- en uitrit is gesitueerd tussen de woningen Kokstraat 35 en 39. De Kokstraat is een woonstraat waar een wettelijke maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. De inrichting van de weg, met een relatief smal profiel en klinkerverharding is daarop afgestemd.

De Kokstraat sluit in het oosten aan op de Schoolstraat en in het westen op de Doctor van Hoevenlaan. Beiden hebben een meer doorgaande verkeersfunctie, waarbij vooral de Doctor van Hoevenlaan als dorpsontsluitingsweg fungeert en een maximumsnelheid van 50 km/uur geldt.

Overigens is het plangebied ook vanuit het noordoosten, vanaf de Schoolstraat, te bereiken. Het betreft een onverharde in- en uitrit ten zuiden en parallel aan de spoorlijn, en noordelijk van de bestaande woning Schoolstraat 22.



Figuur 9 – Huidige in- en uitrit aan de Kokstraat in het zuiden van het plangebied (bron: Google Streetview)



Figuur 10 – Huidige in- en uitrit aan de Schoolstraat in het noordoosten van het plangebied (bron: Google Streetview)

2.2 NIEUWE SITUATIE

2.2.1 Het initiatief

Het voornemen bestaat om de bestaande opstallen op het voormalige bedrijfsperceel aan de Kokstraat 37 te slopen en het gebied te herontwikkelen voor woningbouw. Hiervoor wordt ook het opgaande groen met enkele bomen en

struiken verwijderd. Zoals reeds in de inleiding van deze planttoelichting is aangegeven, is het de bedoeling dat er in totaal 18 nieuwe grondgebonden woningen gerealiseerd. Hiervoor is een stedenbouwkundig verkavelingsplan opgesteld (zie figuur 11). Uitgangspunt daarbij is 8 rijwoningen en 10 comfortwoningen voor senioren.



Figuur 11 – Indicatieve verkavelingsplan nieuw woningbouwplan op het voormalige bedrijfspersceel aan de Kokstraat 37 in Eefde (bron: Verhoeve & Faber, engineers & advisors)

2.2.2 Bebouwing

Door de realisatie van woningen verandert het gebied van een bedrijfspersceel in een woonhofje. De rijwoningen worden in het westelijk deel van het plan voorzien, en de comfortwoningen in het zuidelijk en oostelijk deel.

Het is de bedoeling dat de comfortwoningen vrijstaand en/of geschakeld worden gebouwd, in drie groepen van steeds drie woningen. De meest zuidelijk woning in het plangebied, nabij de Kokstraat, wijkt daarvan af en betreft een 'vierde woning' die naar achteren is geplaatst. Er zijn daardoor in feite dus steeds maar drie comfortwoningen als ensemble in één keer te zien. In contrast met de comfortwoningen is midden in het plangebied een blok rijwoningen geplaatst.

De nieuwe woningen worden uitgevoerd in maximaal één bouwlaag met een kap (goothoogte maximaal 4 meter en bouwhoogte maximaal 8 meter). Daarmee wordt aangesloten bij de hoogte van de meeste woningen in de directe omgeving van het plangebied.



Figuur 12 – indicatieve 3D impressie nieuw woningbouwplan op het voormalig bedrijfspersceel aan de Kokstraat 37 in Eefde (bron: Vibes Building Engineers/ De Bunte Vastgoed)

2.2.3 Verkeer

Ontsluiting

De nieuw te bouwen woningen zijn met de voorgevel gericht op een nieuw aan te leggen doorgang die vanuit het zuiden, ter hoogte van de bestaande in- en uitrit op de Kokstraat, naar het noorden door het plangebied loopt.

De huidige aansluiting op de Schoolstraat in het noordoosten van het plan, is uitsluitend bedoeld voor voetgangers. Daarbij wordt opgemerkt dat bij eventuele calamiteiten de hulpdiensten hiervan wel gebruik kan maken. De (her)inrichting van dit deel van het plangebied zal hierop worden afgestemd. Het nieuwe woonhofje wordt voor het autoverkeer en fietsers dus uitsluitend ontsloten via de Kokstraat en binnenplanse ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer is daarmee doodlopend. Om de sfeer van het woonhofje te versterken zijn naast de weg geen trottoirs geprojecteerd.

Verkeersgeneratie en -effecten

Om de effecten van het nieuwe woningbouwplan ten aanzien van de verkeersafwikkeling te analyseren en in beeld te brengen, is door adviesbureau BVA een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd¹. Daarbij is de verkeersgeneratie van de geplande woningen berekend en vergeleken met de verkeersgeneratie die het bedrijfspersceel (in theorie) genereerde. Voor beide situaties geldt dat gebruik is gemaakt van kencijfers van het CROW. Vervolgens is gekeken naar de effecten van de extra verkeersgeneratie en de afwikkeling hiervan op het aangrenzende

¹ BVA Verkeersadviezen, 'Verkeersstudie woningbouw Kokstraat Eefde', 11 maart 2022.

wegennet. Daarbij is onder meer gebruik gemaakt van mechanische tellingen op een viertal locaties op de openbare weg.

De belangrijkste resultaten van de verkeerseffecten uit dit onderzoek worden hierna kort weergegeven. Het verkeersonderzoek zelf is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd.

Voor de hoeveelheid aan de planlocatie gebonden verkeer in de (voormalige) bedrijfssituatie wordt uitgegaan van 40 ritten per etmaal (uitgaande van een werkplaats) tot 60 ritten per etmaal (uitgaande van een loods).

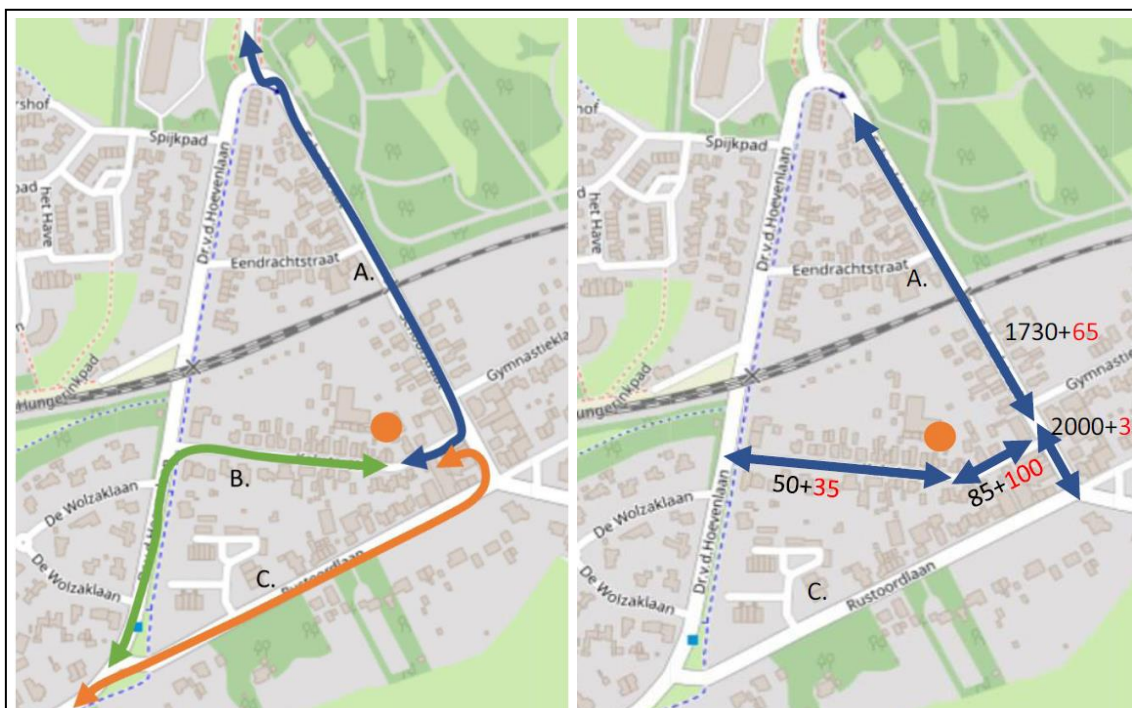
In beide scenario's zou het betekenen dat met een nog actieve functie in het plangebied er aanzienlijk meer ritten op de Kokstraat zouden rijden dan wat nu in de huidige situatie op basis van tellingen is geregistreerd (namelijk tussen de 50 en 100 voertuigen per etmaal).

De verkeersgeneratie als gevolg van het woningbouwplan met 10 levensloopbestendige woningen en 8 starterswoningen wordt berekend op in totaal circa 130 verkeersbewegingen per etmaal.

Op basis van uitgevoerde verkeerstellingen en een observatie van de verkeerssituatie wordt gesteld dat de omvang van het autoverkeer op de Kokstraat en omliggende wegen niet hoog is en het extra verkeer vanuit de nieuwbouw goed kan opvangen. De Kokstraat is relatief smal waardoor te hoge verkeersintensiteiten zeker niet wenselijk zijn. Echter, de verkeerstoename van maximaal 130 ritten hebben nauwelijks effect op het aantal potentiële ontmoetingen op de Kokstraat. Nog steeds zal gelden dat men vaak zonder een tegenligger tegen te komen de Kokstraat kan afrijden.

Daarbij is het ook van belang om een inschatting te maken van de verkeersontwikkeling. De vragen hierin luiden: hoe zal het autoverkeer van en naar de woningen gaan rijden? In welke verhouding rijdt men via de Kokstraat naar de Schoolstraat en/of naar de Doctor van de Hoevenlaan?

In het onderzoek zijn hiervoor 3 routes duidelijke voorkeursroutes aangegeven, te weten A, B en C, waarbij ervanuit wordt gegaan dat 50% van alle ritten gericht is op de noordelijke route A, en 25% op zowel route B alsook route C (zie ook bijgaande figuur 13).



Figuur 13 – Verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwe woningbouwontwikkeling
Links: Logische routealternatieven vanuit nieuwbouwlocatie
Rechts: Toename verkeersintensiteiten etmaalperiode als gevolg van nieuwbouw (in rood)
toegevoegd aan de reeds waargenomen verkeersintensiteiten (in blauw)

(bron: Verkeersstudie woningbouw Kokstraat Eefde, BVA)

Op basis van de berekende verkeersgeneratie voor het etmaal en de verdeling van het verkeer kan vervolgens worden vastgesteld dat het aantal extra ritten op het oostelijke deel van de Kokstraat met 5 tot maximaal 10 voertuigen in het drukste uur zal toenemen, voor het westelijke deel moet gedacht worden aan 10 tot maximaal 15 extra voertuigen in het drukste uur. Ook met deze hoeveelheden verkeer blijft de kans op ontmoetingen zeer beperkt tot verwaarloosbaar. Op het westelijke deel van de Kokstraat gaat het om maximaal 0,2 ontmoetingen per voertuig en op het oostelijke deel gaat het om maximaal 0,1 ontmoetingen per voertuig. Dat de waarde voor het oostelijke deel lager ligt heeft te maken met de beperkte lengte van het wegvak. Beide berekende waarden voor de ontmoetingskans zijn zeer laag tot verwaarloosbaar. Veel extra hinder voor omwonenden zal er als gevolg van de woningbouw dan ook niet zijn.

Voor wat betreft de Schoolstraat geldt dat de groei van het verkeer als gevolg van de nieuwbouwontwikkeling aan de Kokstraat in het geheel verwaarloosbaar is. De 65 extra voertuigen over een heel etmaal op een totaal van 1.730 voertuigen is door omwonenden niet op te merken als groei en zal ook geen invloed hebben op de mate van verkeersveiligheid op deze straat.

Verder is beoordeeld dat de aansluiting van de nieuwbouwontwikkeling op de Kokstraat volstaat qua maatvoering. Wel wordt opgemerkt dat het zicht in westelijke richting beperkt is. Gezien de beperkte hoeveelheden verkeer hoeft dit niet tot problemen te leiden, wel vereist het van weggebruikers dat zij voorzichtig de Kokstraat oprijden. Eventueel kan overwogen om eenrichtingsverkeer in te stellen. De ideale rijrichting loopt dan van de Schoolstraat naar de Doctor van de Hoevenlaan.

2.2.4 Parkeren

Zoals ook paragraaf 3.4.6 van deze plantoelichting blijkt, is het parkeerbeleid in de gemeente Lochem verwoord in de 'Nota parkeernormen 2020'. Daarin is aangegeven dat bij nieuwe ontwikkelingen de gemeentelijke parkeereis moet worden berekend, waarbij geldt dat in de basis binnen het plan zelf (op eigen terrein) voldoende parkeercapaciteit wordt gecreëerd en deze niet wordt afgewenteld op de (directe) omgeving.

Voor de functie wonen gelden afhankelijk van het woningtype verschillende parkeernormen. Van de 18 te realiseren woningen vallen 10 woningen in de categorie 'Koop, vrijstaand' en 8 woningen in de categorie 'Koop, tussen/hoek'. Het plangebied kan door zijn ligging aangemerkt worden als 'regulier' gebied. Volgens de gemeentelijke parkeernormen geldt voor een vrijstaande koopwoning dan een parkeernorm van 1,9 parkeerplaats per woning, voor een rijwoning bedraagt dit 1,7 parkeerplaats per woning.

Op grond van deze normen dienen als onderdeel van het beoogde plan minimaal 33 parkeerplaatsen aangelegd te worden. Zie ook bijgaande tabel 1.

Functie in plan	Parkeer-norm	Eenheid	Aantal in plan	Benodigd aantal parkeerplaatsen
Comfort-woningen,	1,9	Per woning	10	19
Rijwoningen	1,7	Per woning	8	13,6
Totaal			18	32,6

Tabel 1- Benodigd aantal parkeerplaatsen behorend bij de woningbouwontwikkeling aan de Kokstraat 37 in Eefde, gebaseerd op de gemeentelijke 'Nota parkeernormen 2020'

Zoals uit figuur 11 blijkt wordt in het voorliggende plan daaraan invulling gegeven door 26 parkeerplaatsen in het openbare gebied te realiseren. Deze zullen voornamelijk in het noorden van het plangebied worden aangelegd in een parkeercoffer langs de spoorlijn. Daarnaast heeft elke vrijstaande woning plek voor één auto op eigen terrein. Daarmee is binnen het plangebied ruimte voor in totaal 36 parkeerplaatsen.

Hiermee voldoet het plan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

Overigens zal de bestaande woning Kokstraat 35 (geen onderdeel van voorliggend bestemmingsplan) ook een parkeerplaats op eigen terrein krijgen.

2.3 VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN

De nieuw te bouwen woningen aan de Kokstraat 37 worden middels de bestemming 'Wonen', gecombineerd met bouwvlakken en diverse bouwaanduidingen op de verbeelding mogelijk gemaakt. In totaal zijn daarbij maximaal 18 woningen toegestaan. Dit mogen alleen grondgebonden woningen zijn (vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en rijwoningen). De te bouwen woningtypologie volgt min of meer ook uit het aangegeven bouwvlak in combinatie met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding, waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend woningen in de vorm van meer aaneengebouwde woningen zijn toegestaan.

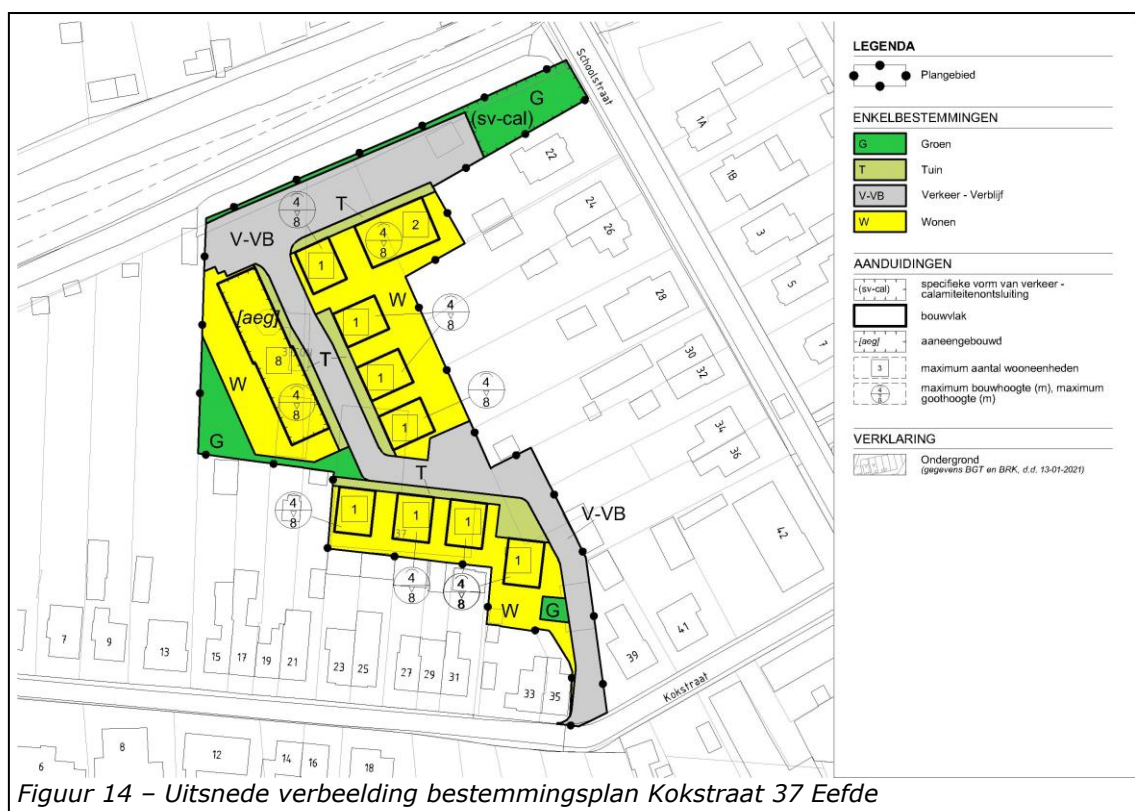
Verder zijn ook de maximum toegestane goot- en bouwhoogte van de woningen (resp. 4 en 8 meter) op de verbeelding aangeduid. Deze hoogtes gelden voor de

gebouwen binnen het bouwvlak. Buiten het bouwvlak zijn ook nog gebouwen toegestaan, waarvoor een bouwhoogte geldt van 3 meter.
De gronden voor de voorgevels van de beoogde nieuwe woningen zijn voorzien van de bestemming 'Tuin'.

Verder is ook een aantal andere belangrijke structuurdragende elementen uit het verkavelingsplan vastgelegd. Zo is de nieuwe (centrale) ontsluitingsweg over het terrein, evenals de openbare parkeerplaatsen, bestemd als 'Verkeer - Verblijf' en is de bestemming 'Groen' opgenomen voor gronden die een meer aaneengesloten groeninrichting krijgen en niet worden uitgegeven aan de toekomstige bewoners. Binnen deze groenbestemming mag niet worden geparkeerd.

Dit geldt ook voor de groenzone in het noordoostelijk deel van het plangebied, dat aansluit op de Schoolstraat. Hiervoor geldt bovendien dat bij eventuele calamiteiten de hulpdiensten ook gebruik kunnen maken van dit gebied. Middels de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - calamiteitenontsluiting' is dit ook specifiek op de verbeelding aangegeven. Het is echter niet toegestaan dat gemotoriseerd verkeer deze aansluiting als toegangsweg naar de nieuwe woonpercelen gaat gebruiken. En ook paden voor fietsers zijn niet toegestaan. In de bijbehorende regels is dit ook als zodanig als 'strijdig gebruik' benoemd.

In figuur 14 is de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 14 – Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Kokstraat 37 Eefde

3 BELEIDSKADER

3.1 INLEIDING

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van diverse overheden. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.2), provinciaal beleid (paragraaf 3.3) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.4).

3.2 RIJKSBELEID

3.2.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen.

De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemt in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit. Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf 3.2.2.

Relatie met het plangebied

In relatie tot de beoogde nieuwe woningbouw is vooral het nationale belang 'Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften' van belang.

Daarnaast staat het geen nationaal belang in de weg en kan er uit een nationaal perspectief, positief gekeken worden naar het voorliggende bestemmingsplan.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Ten behoeve van de bescherming en de verwezenlijking van de nationale belangen, worden in het Barro algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. Hoewel in het Barro de kaderstellende uitspraken uit de voorheen geldende Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte werden bevestigd, blijven deze ook onder de NOVI gelden. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- rijksvaarwegen;
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen ecologische hoofdstructuur);
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Relatie tot het plangebied

Het onderhavige plan is niet in strijd met het Barro en voldoet aan de algemene regels die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn regels opgenomen die eisen stellen aan de inhoud van een toelichting op een bestemmingsplan. Een toelichting dient een verantwoording van de in het plan gemaakte keuzen te bevatten, net als een waterparagraaf, de uitkomsten van het vooroverleg, resultaten van eventueel verrichte onderzoeken, inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan, etc. Deze toelichting voldoet daaraan.

Verder dient een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe stedelijke ontwikkelingen een verantwoording te bevatten aan de hand van de zogenoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder), die is vastgelegd in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro. Dit afwegingskader verplicht overheden tot het maken van een zorgvuldige ruimtelijke afweging bij het mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in een bestemmingsplan. Het doel is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik.

De Ladder ziet erop toe dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting vervolgens een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Alvorens te toetsen aan de Ladder dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Relatie tot het plangebied

De gemeente Lochem participeert in dit kader in de Cleantech Regio. In de geactualiseerde Woonagenda voor de Cleantech Regio (november 2020) wordt voor de gehele regio ingezet op het op stoom houden (versnellen) van de woningbouw en het in voorbereiding nemen van nieuwe bouwplannen. Voor de gemeente Lochem is voor de periode 2020-2030 een bandbreedte aangehouden van 600 tot

1.300 nieuw te realiseren woningen. De nieuw te bouwen woningen in het plangebied passen binnen dit aantal en daarmee binnen het afsprakenkader.

Ook ligt het plangebied in bestaand stedelijk gebied.

3.2.4 Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, de Erfgoedwet, de Wet natuurbescherming, de Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 4 nader worden ingegaan.

3.3 PROVINCIAAL BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld. De Omgevingsvisie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysiek leefomgeving.

De provincie legt in deze visie de focus op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Om dit te bereiken worden zeven met elkaar samenhangende ambities nagestreefd:

1. **Energietransitie:** Van fossiel naar duurzaam. Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
2. **Klimaatadaptatie:** Omgaan met veranderend weer. Een op de toekomst toegerust klimaatbeleid (klimaatbestendig);
3. **Circulaire economie:** Sluiten van kringlopen; Een voortvarend en innovatief circulair beleid zonder afval.
4. **Biodiversiteit:** Werken met de natuur en een beschermend beleid voor biodiversiteit.
5. **Bereikbaarheid:** Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag.
6. **Vestigingsklimaat:** Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat.
7. **Woon- en leefomgeving:** Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat en anticiperend op ontwikkelingen.

Hoewel de Omgevingsvisie met deze ambities vooral een visie op hoofdlijnen betreft, is ook een vijftal wettelijke planfiguren in de Omgevingsvisie opgenomen: ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Deze planfiguren waren ook al in de voorgaande Omgevingsvisie (vanaf 2014) opgenomen en worden daarmee gecontinueerd. Het gaat daarbij onder andere om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura 2000-gebieden en van bijzondere natuurgebieden, en de aanwijzing van locaties voor de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken. In dit kader is een viertal themakaarten opgesteld (Themakaart Ruimtelijk beleid, Themakaart Waterbeleid, Themakaart Milieubeleid en Themakaart Natuur- en landschapsbeleid) die bij de uitvoering van het provinciale beleid uit de Omgevingsvisie 2018 een belangrijke rol spelen.

Relatie met het plangebied

Aan de hand van de vier themakaarten is geconcludeerd dat er geen (ruimtelijke) opgaven gelden waarmee specifiek in voorliggend bestemmingsplan rekening gehouden hoeft te worden.

Verder zet de provincie zich in z'n algemeenheid in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. Daarbij blijft de (Gelderse) ladder voor duurzaam ruimtegebruik ook een belangrijke rol spelen.

Aangezien het plangebied deel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied van de kern Lochem en het voorliggende plan de woningbouw van 18 grondgebonden woningen mogelijk maakt, is er geen strijdigheid met het provinciale beleid.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 16 april 2021 is het 'Actualisatieplan 7 Omgevingsverordening' in werking getreden (vastgesteld op 31 maart 2021). Hiermee is de oorspronkelijke Omgevingsverordening Gelderland uit 2014 afgestemd op de recent vastgestelde Omgevingsvisie. De genoemde actualisatieronde heeft bovendien geresulteerd in een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland (maart 2021). De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de provinciale omgevingsvisie en heeft als doel om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie.

Relatie met het plangebied

Aangezien het plangebied deel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied van de kern Eefde en het onderhavige bestemmingsplan de bouw van 18 grondgebonden woningen mogelijk maakt (op een voormalig bedrijfsperceel), zijn geen provinciale belangen in het geding.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Omgevingsvisie Lochem 2040

De gemeenteraad heeft de Omgevingsvisie Lochem 2040 'Krachtig en in balans' op 9 september 2024 vastgesteld. De Omgevingsvisie Lochem 2040 is een strategische visie voor de lange termijn waarin ambities en gewenste toekomstige ontwikkelingen in de gemeente Lochem op hoofdlijnen zijn beschreven. In de visie kijkt de gemeente vanuit verschillende invalshoeken en in samenhang naar de gehele fysieke leefomgeving.

Het doel van de Omgevingsvisie is om de gemeente nog leefbaarder, veiliger, toekomstbestendiger en duurzamer te maken. Daarbij wordt ingezet op 6 hoofdambitieën. Met de omgevingsvisie wordt duidelijk wat de gemeente belangrijk vindt, wat het toekomstperspectief is en wat de gemeente wil behouden en beschermen. De visie stelt de gemeente in staat een betere, integrale afweging te maken bij ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

In de nieuwe Omgevingsvisie is aangegeven dat de woningbouwopgave tot en met 2030 voor de gemeente Lochem in totaal 1.300 woningen bedraagt, wat tevens is vastgelegd in de Regionale woondeal (2023). Daarbij is aangegeven dat de nieuw

te bouwen woningen verdeeld worden over de stad Lochem, de dorpen en buurtschappen, zoals uitgewerkt in de diverse kernvisies Wonen (2022, 2023).

Ook is het van belang dat er voor iedere doelgroep een passend en toekomstbestendig woningaanbod komt. Om dit te bereiken wordt ingezet op meer betaalbare woningen (huur en koop) en op een groter aanbod aan kleine wooneenheden.

Relatie met het plangebied

Het voorliggende plan aan de Kokstraat in Eefde sluit aan op de ambitie voor wat betreft het onderdeel wonen uit de Omgevingsvisie. Er worden in totaal 18 nieuwe woningen gebouwd. Hiervan worden 8 woningen aangemerkt als starterswoningen in de categorie betaalbare koop. Daarmee wordt ingezet op betaalbaar wonen. Vanuit een volkshuisvestelijk perspectief is dit zeer wenselijke toevoeging aan de woningvoorraad in de kern Eefde en de gemeente Lochem.

3.4.2 Woonbeleid: Woonvisie Lochem 2018-2025, incl. addendum en wijziging

De Woonvisie beschrijft het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen in de periode 2018- 2025. De woonvisie geeft inzicht in het kwantitatieve en kwalitatieve woonbeleid van de gemeente Lochem.

De gemeente Lochem zet in op vier hoofdpunten in het gemeentelijke woonbeleid die richtinggevend zijn voor de periode tot 2025:

1. Leefbare kernen

Hierin ligt het speerpunt bij nieuwbouw naar behoefte door de nadruk te leggen op de kwaliteit van de woningen. Een geschikt woningaanbod voor verschillende doelgroepen in de kernen en de leefbaarheid van de kernen.

2. Beschikbaarheid en betaalbaarheid van wonen

Binnen dit doel wordt nadruk gelegd op het bedienen van de woonvraag vanuit lage en middeninkomens. Voldoende aanbod van betaalbare koopwoningen en voldoende aanbod van sociale huurwoningen. Huisvesting van specifieke doelgroepen.

3. Woningverbetering en duurzaamheid

Energietransitie vormt een belangrijk uitgangspunt, alsmede woningverbetering en verduurzaming in de particuliere en in de sociale huursector. Het faciliteren van lokale initiatieven die hierin passen idem.

4. Wonen met zorg

Binnen dit hoofddoel gaat het om een geschikt woningaanbod voor ouderen. Ook ouderen ondersteunen om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te wonen en de herontwikkeling van bestaand woon-zorgvastgoed heeft prioriteit. Gemeente streeft verder naar ruimte voor aanvullende, kleinschalige woonzorginitiatieven en passende huisvesting voor overige zorgdoelgroepen.

De visie gaat in op de rol van het wonen in de algehele ambitie om de gemeente aantrekkelijk te houden. Het op peil houden van de leefbaarheid van de kernen speelt daarin een belangrijke rol. Daarvoor is meer nodig dan alleen een aantrekkelijke woningvoorraad met een breed aanbod aan woningen, dat is afgestemd op de wensen van de consumenten. Goed wonen vereist dat mensen zich prettig, veilig en gezond voelen in hun directe woonomgeving. Hiermee raakt wonen ook aan een breed scala aan andere thema's:

- De inrichting en het onderhoud van de openbare ruimte: Goed wonen veronderstelt dat de openbare ruime schoon is, en een verzorgde indruk maakt. Ook is het van belang dat mensen zich veilig kunnen bewegen in

- de openbare ruimte, ook als ze minder goed ter been zijn, opdat iedereen de basisvoorzieningen goed kan bereiken.
- Een prettige woonomgeving veronderstelt een aanbod aan basisvoorzieningen, zoals winkels, gezondheidszorg, onderwijs, de mogelijkheid om elkaar te ontmoeten en sportvoorzieningen.
- Om ook op de lange termijn prettig te kunnen wonen is een duurzame woonomgeving van belang. Duurzaam in de zin dat woningen goed zijn geïsoleerd en daarmee minder energie vereisen om ze warm te houden, waar mogelijk zelf energie opwekken en in de toekomst niet meer afhankelijk zijn van de beschikbaarheid van fossiele brandstoffen.
- Ook vereist een duurzame woonomgeving dat we voorbereid zijn op klimaatverandering, die gepaard gaat met meer hitte, perioden van droogte, maar ook zware buien.
- Ook met de zorg is er een duidelijke relatie. De Rijksoverheid verlangt van mensen dat ze langer zelfstandig thuis blijven wonen, ook als ze met lichamelijke of psychische beperkingen te maken hebben. Dit vereist een goede zorg aan huis, evenals goede begeleiding, van professionele zorgverleners en van mantelzorgers. Ondersteuning van mantelzorgers is weer van belang om ervoor te zorgen dat zij het langer en beter volhouden.

Binnen de Cleantech Regio is in samenspraak met de provincie Gelderland het Afsprakenkader Woningbouwprogrammering Stedendriehoek 2015-2024 vastgesteld. Dit afsprakenkader geeft richting aan de wijze waarop omgegaan wordt met de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad. In het regionale afsprakenkader van de Cleantech regio is vastgelegd dat de gemeente Lochem maximaal 860 woningen mag toevoegen in de periode 2015 tot en met 2024. Dit sluit aan op de geprognosticeerde huishoudensontwikkeling in dezelfde periode.

Inmiddels is de woningmarkt veranderd en is sprake van een grote(re) woningbehoefte dan opgenomen in de Woonvisie 2018-2025. Vanuit regioverband wordt gepleit voor meer woningbouw. Hierop heeft al evaluatie en herijking van de Woonagenda voor de Cleantech Regio (november 2020) plaatsgevonden, waarin voor de gemeente Lochem wordt ingezet op 1.300 nieuw te realiseren woningen in de periode 2021-2030.

De extra woningbouwopgave vraagt om herijking van een deel van de Woonvisie Lochem 2018-2025. Aanvullend op de Woonvisie heeft de gemeenteraad van Lochem daarom op 8 maart 2022 de notitie 'Strategische keuzes woningbouw' vastgesteld. Samen met de Woonvisie is hiermee sprake van een samenhangend document over de nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad. In dit beleid wordt voorzien in (extra) woningbouw voor de gemeente en is ook een verdeling in prijsklasse opgenomen.

Vervolgens is op 7 juli 2025 een nieuwe wijziging van het beleid vastgesteld volgens het 'aanpassing woningbouwprogramma met ten minste 30% sociale huur'. De actuele geldende verdeling geldt voor alle kernen in de gemeente Lochem. Wanneer noodzakelijk kan per kern of transformatielocatie nader maatwerk geleverd worden:

- Minimaal 30% in het segment 'sociale huurwoningen' (€ 900,07 in 2025);
- Minimaal 20% in het segment 'goedkope koop' (tot € 251.100 in 2025) / 'betaalbare koop laag' (tot € 303.750 in 2025);
- Minimaal 20% in het segment 'betaalbare koop hoog' (tussen € 303.750 en € 405.000 in 2025) / middenhuur (vanaf € 900,07 t/m € 1.184,82 in 2025).

Een deel hiervan zal in het levensloopgeschikte segment plaatsvinden. Daarnaast bereiken we met dit segment doorstroming in de bestaande woningvoorraad.

- Maximaal 30% in het segment 'dure koop' (boven de € 405.000 in 2025) / vrije-sector huur (boven € 1.184,82 in 2025).

Gestreefd wordt naar minimaal 30% levensloopgeschikte woningen in zowel koop als huur en in verschillende prijsklassen en woningtypen (grondgebonden, appartementen). De woningen liggen bij voorkeur nabij voorzieningen.

Relatie met het plangebied

Voor de kern Eefde wordt in de woonvisie de woningbehoefte geraamd op 180 nieuwe woningen tot 2030. De bestaande woningbouwplannen worden hiervoor vooralsnog niet toereikend geacht. Er bestaat namelijk een verschil in behoefte van 58 woningen in de min. Een eventuele extra opgave wordt gefaciliteerd door herontwikkeling van bestaande panden en eventueel inbreiding. Juist dit laatste is in voorliggend plan aan de orde.

De betaalbaarheidsdoelstellingen uit (integrale) woonbeleid worden niet geheel gehaald. Het aandeel duurdere woningen ten opzichte van de percentages uit het Addendum is hoger en er worden geen huurwoningen op deze locatie ontwikkeld. Het woonbeleid biedt de mogelijkheid om maatwerk te leveren voor specifieke locaties. Vanwege de transformatielocatie aan de rand van het dorpscentrum (wat in de regel hogere ontwikkelingskosten tot gevolg heeft), en het feit dat met het plan expliciet wordt ingezet op de bouw van starterswoningen én levensloopgeschikte woningen, wordt dit aanvaardbaar geacht.

Sturing prijsklassen		Bijdrage plan	
Goedkope huur	30%	geen	n.v.t.
Goedkope koopwoningen / Betaalbare koopwoningen laag	20%	6 starterswoningen (tussenwoning)	33%
Betaalbare koopwoningen hoog	20%	2 starterswoningen (hoek)	11%
Dure koopwoningen (boven NHG-grens)	Max. 30%	10 levensloop-bestendige woningen (vrijstaand en 2-1 kap)	56%
Totaal	100%	18	100%

Tabel 2 – Nieuw te bouwen woningen als onderdeel van de herontwikkeling van het perceel Kokstraat 37 te Eefde in relatie tot de betaalbaarheidsdoelstelling uit het gemeentelijk woonbeleid (incl. wijziging 7-7-2025)

3.4.3 Welstandsbeleid

In de gemeente Lochem gelden voor een deel van het grondgebied van de gemeente welstandseisen wanneer met een omgevingsvergunning gebouwd wordt. Dit betekent dat dergelijke bouwwerken moeten voldoen aan de redelijke eisen van welstand en dat de stadsbouwmeester een positief advies over deze bouwplannen moet geven.

De gemeente Lochem heeft naar aanleiding van een positieve proef met welstandsvrije gebieden haar welstandsbeleid op 18 december 2017 aangepast en omgezet in vast beleid.

Dit betekent dat de woonwijken, bedrijventerreinen en het buitengebied in de gemeente Lochem welstandsvrij zijn, met uitzondering van de gebieden die in de gemeentelijke welstandsnota zijn aangeduid als:

- historische dorpsgebieden;
- historische bebouwingslinten;
- historische stedelijke bebouwing;
- gemengde bebouwing rond centrum Lochem;
- beschermd stadsgezicht Berkeloord;
- historische landgoederen en buitenplaatsen;
- rijks- en gemeentelijke monumenten gelegen buiten hierboven genoemde gebieden.

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt deel uit van een welstandsvrij gebied. Het betreft de bouw van maximaal 18 grondgebonden woningen op een voormalig bedrijfsperceel aan de Kokstraat 37. En hoewel dit plangebied nabij de Schoolstraat ligt, een van de oudere (hoofd)wegen van de kern Eefde en in de welstandsnota deels aangeduid als 'Historische dorpsgebieden' (H1) en deels als 'Historische bebouwingslinten' (H2), maakt het plangebied hiervan geen deel uit. Met andere woorden, de nieuwe woningen worden gebouwd op een perceel die in de welstandsnota niet specifiek is aangeduid als zijnde een gebied waarvoor een welstandstoets van toepassing is.

Hoewel een welstandsadvies op grond van de welstandsnota dus geen verplichting is, is het stedenbouwkundig ontwerp wel voor advies voorgelegd aan welstand. In het welstandadvies wordt geconstateerd dat het positief is dat de voormalige bedrijfslocatie een woonfunctie krijgt.

Welstand heeft echter haar bedenkingen geuit bij de gepresenteerde planopzet. In haar advies benadrukt welstand het belang van een zorgvuldige inpassing binnen de stedenbouwkundige structuur van Eefde, het creëren van een prettige woonomgeving, verbonden met het dorp, met ruimte voor groen/spelen en dorpse dichtheden.

Bij de verdere uitwerking van de plannen zal worden gekeken waar mogelijk rekening gehouden kan worden met het advies van welstand, zodat de plankwaliteit verder kan worden verbeterd.

3.4.4 Biodiversiteitsplan

Het beschermen van soorten planten en dieren en hun leefgebieden is al verankerd wetten, regels en instrumenten. Biodiversiteit als thema maakt daar geen specifiek deel van uit en staat op dit moment zodanig onder druk dat extra inspanningen nodig zijn. De gemeente Lochem neemt daarom zelf verantwoordelijkheid en heeft in 2020 het biodiversiteitsplan 'Lochem natuurlijk, kansen benutten voor biodiversiteit' vastgesteld.

Biodiversiteit raakt aan veel onderwerpen, van ruimtelijke ontwikkelingen en groenbeheer tot gezondheid, erfgoed en toerisme. Elk thema heeft invloed op de biodiversiteit.

Het plan voorziet om het belang van biodiversiteit voor Lochem helder te maken en vast te leggen. Het is daarmee ook één van de bouwstenen van het de gemeentelijke Omgevingsvisie die in het kader van de nieuwe Omgevingswet wordt opgesteld.

Het biodiversiteitsplan richt zich vooral op de woonkernen en het (agrarisch) buitengebied, minder op de bestaande natuurgebieden. Door versnippering en verstedelijking zijn veel leefgebieden van soorten onder druk komen te staan. Er zijn veel mogelijkheden om de biodiversiteit te versterken en verbeteren. Er zijn op nagenoeg elke plek mogelijkheden om soorten meer leefruimte te geven en hun leefomstandigheden te verbeteren: in bermen, sloten, langs akkers, op bedrijfsterreinen, in woonwijken, tuinen, zelfs op daken en balkons. Daar waar de gemeente goede kansen ziet om maatregelen ten gunste van biodiversiteit te nemen, wil zij deze graag benutten. Het beleid is gericht op de mogelijkheden die de gemeente heeft vanuit haar eigen taken en rollen: als eigenaar en beheerder van gronden, als actief partner en als informatiebron.

De aanpak is gericht op drie sporen:

1. Aandacht voor biodiversiteit in alle toekomstige ontwikkelingen
2. Nemen van gebiedsgerichte maatregelen
3. Inzet op meer bewustwording en versterken van samenwerking.

In de uitvoeringsagenda is per deelgebied (woonkernen, agrarisch buitengebied en ecologische verbindingen) meer maatregelen benoemd waar de gemeente zich voor gaat inzetten.

Relatie met het plangebied

Het plangebied ligt in de woonkern Eefde. Bij nieuwe ontwikkelingen is het beleid onder meer gericht op het stimuleren van natuurinclusief bouwen. De gemeente ondersteunt initiatiefnemers met kennis, advies en ontwerpmogelijkheden. Ook zal bij het beheer van groenvoorzieningen in de openbare ruimte specifiek aandacht worden gegeven aan ecologisch beheer.

3.4.5 Klimaatadaptatieplan 2021-2025

Het doel van klimaatadaptatie is minimale maatschappelijke schade door klimaatverandering. Maatschappelijke schade kan zowel ruimtelijk (bijvoorbeeld waterschade) als sociaal-maatschappelijk (bijvoorbeeld dode bomen en hittestress) zijn. Om schade te voorkomen moet de omgeving aangepast worden. De gemeente heeft een strategie op basis van vijf basisprincipes omschreven:

- Werken op een pragmatische manier.
- Vroeg in gesprek met de gemeenschap.
- Gebiedsgericht en integraal werken.
- Samenwerken met onze partners.
- Nieuwbouw, vervangende nieuwbouw, reconstructies en herstructureringen direct klimaatbestendig.

De ambitie is een klimaatadaptieve inrichting in 2050. In het uitvoeringsprogramma zijn mogelijke maatregelen in vijf categorieën ingedeeld, variërend van urgente onwenselijke tot acceptabele knelpunten.

Relatie met het plangebied

Het plan voorziet in regenwaterberging als compensatie voor de extra verharding. Hiermee wordt regenwater langer vastgehouden voordat het in de bodem gaat infiltreren. In het plan zal met onder meer de toepassing van een drainage-riool en ondergrondse waterbuffers de afvoer van water naar de bodem worden vertraagd.

3.4.6 Parkeerbeleid

Het parkeerbeleid in de gemeente Lochem is verwoord in de 'Nota parkeernormen 2020' van 22 september 2020 (en vastgesteld door de gemeenteraad op 16

november 2020). De Nota parkeernormen is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en -plannen binnen de gemeente, daar waar het betreft:

- nieuwbouw;
- verbouw/uitbreiding;
- wijziging van functies.

In deze nota zijn parkeernormen voor diverse functies vastgelegd, waarbij de toe te passen parkeernorm ook afhankelijk is van het gebied waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt. Zo wordt er in eerste instantie onderscheid gemaakt in gebieden binnen- en buiten de bebouwde kom. Daarnaast wordt voor een aantal kernen binnen de gemeente een extra nuancering aangebracht, waarbij het centrum en kwetsbare gebieden worden aangeduid.

Daarnaast is opgenomen hoe op basis van deze normen de gemeentelijke parkeereis bij ontwikkelingen moet worden berekend.

In paragraaf 2.2.4 van deze plantoelichting is het onderdeel parkeren in relatie tot de beoogde planontwikkeling nader toegelicht. Hieruit blijkt dat het nieuwe woningbouwplan voldoet aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

4.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen. Na een algemene beschrijving, gebaseerd op beleid en regelgeving, wordt voor elk onderdeel ingegaan op de relatie met het plangebied.

4.2 GELUID

4.2.1 Wettelijk kader

Voor het aspect geluid is binnen het projectgebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen (spoor)wegverkeerslawaaï van belang. Er liggen in het projectgebied of in de directe omgeving daarvan geen gezoneerde bedrijventerreinen.

4.2.2 (Spoor)Wegverkeerslawaaï

Geluidzones

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg. Zie de onderstaande tabel.

Aantal rijstroken		Zonebreedte
Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied	
1 of 2	-	200 meter
3 of meer	-	350 meter
-	1 of 2	250 meter
-	3 of 4	400 meter
-	5 of meer	600 meter

Tabel 3 - Geluidszones bij wegen

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen bedraagt 63 dB. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden, zijn niet toegestaan.

Spoorwegverkeerslawaaï

Geluidszones

Elke (toekomstige) spoorweg heeft een zone, waarbinnen bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. De omvang van de geluidszone langs een spoorweg is afhankelijk van het feit of de spoorweg is aangegeven op de geluidplafondkaart of de zonekaart. Voor spoorwegen die zijn aangegeven op de geluidplafondkaart wordt in artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder de omvang van de geluidzone geregeld. De breedte van de zone is afhankelijk de hoogte van het geluidproductieplafond (gpp). De ruimte boven en onder de spoorweg behoort tot de zone.

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in artikel 4.1 van het Besluit Geluidhinder. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt voor woningen 55 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

4.2.3 Geluid in relatie tot het plangebied

Wegverkeerslawaaï

Het plangebied is gesitueerd aan de Kokstraat waar een maximumsnelheid van 30 km/u geldt. Volgens de Wgh is hier geen akoestisch onderzoek nodig. Ook in de Schoolstraat geldt een maximumsnelheid van 30 km/u.

Op ca. 140 meter afstand van het plangebied ligt de Doctor van de Hoevenlaan, een binnenstedelijke weg met twee rijbanen waar een maximumsnelheid van 50 km/u geldt. Het plangebied ligt daarmee binnen de geluidszone en invloedssfeer van deze weg.

Spoorwegverkeerslawaaï

De nabijgelegen spoorweg Zutphen-Lochem/ Hengelo is onderdeel van het landelijk spoorwegennet en kent een geluidszone van 100 meter. Het plangebied bevindt zich binnen de geluidszone van deze spoorweg.

Akoestisch onderzoek

Ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek naar het (spoor)wegverkeerslawaaï gedaan door adviesbureau Alcedo BV. Het rapport is als bijlage² achter dit bestemmingsplan opgenomen.

In dit onderzoek is gekeken naar de geluidsbelastingen ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Doctor van de Hoevenlaan en railverkeerslawaaï vanwege het spoortraject Zutphen – Lochem en getoetst aan de grenswaarden conform de Wet geluidhinder (Wgh) en het gemeentelijk geluidsbeleid. Daarnaast zijn tevens de geluidsbelastingen van de 30 km/uur wegen Kokstraat en

² Alcedo B.V., 'Woningbouwlocatie Kokstraat te Eefde Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï', 31 januari 2022.

Schoolstraat inzichtelijk gemaakt en getoetst in analogie met de Wgh en het gemeentelijk geluidsbeleid.

Wegverkeerslawaaï

Doctor van de Hoevenlaan

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Doctor van de Hoevenlaan bedraagt ten hoogste 37 dB, inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

30 km/uur wegen

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de 30 km/uur wegen Kokstraat en de Schoolstraat bedraagt respectievelijk ten hoogste 35 en 44 dB (inclusief 5 dB correctie artikel 110g Wgh). De geluidsbelasting is daarmee lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor geluidsgezoneerde wegen.

Gecumuleerde geluidsbelasting

De gecumuleerde geluidsbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï bedraagt bij de nieuwe woningen ten hoogste 49 dB, exclusief correctie artikel 110g Wgh. Hiermee is geen sprake van een onaanvaardbare geluidssituatie vanwege het wegverkeerslawaaï.

Er is geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarden ten gevolge van het wegverkeer. Cumulatie vanwege de verschillende geluidsbronnen is daarom niet aan de orde.

Vanwege het wegverkeerslawaaï wordt voldaan aan de grenswaarden conform de Wgh. Hogere waarden en daarmee ook het toetsen aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidsbeleid zijn in de voorliggende situatie niet van toepassing.

Spoorwegverkeerslawaaï

De optredende geluidsbelasting ten gevolge van het spoor bedraagt maximaal 55 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet overschreden.

Gecumuleerde geluidsbelasting

Er is geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarden ten gevolge van het railverkeer. Cumulatie vanwege de verschillende geluidsbronnen is daarom niet aan de orde.

Vanwege het railverkeerslawaaï wordt voldaan aan de grenswaarden conform de Wgh. Hogere waarden en daarmee ook het toetsen aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidsbeleid zijn in de voorliggende situatie niet van toepassing.

4.2.4 Conclusie

Het weg- en railverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de woningbouwontwikkeling aan de Kokstraat in Eefde. Oftewel, er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect geluid voor dit plan.

4.3 LUCHTKWALITEIT

4.3.1 Beleid en regelgeving

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn

luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM_{10} of NO_2 bedraagt $40 \mu g/m^3$. De grenswaarde van $PM_{2,5}$ ligt op $25 \mu g/m^3$.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op $40 \mu g/m^3$. Dit komt overeen met $1,2 \text{ microgram}/m^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 .

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

4.3.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 18 woningen. Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg immers gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Vanuit het oogpunt van een 'goede ruimtelijke ordening' is daarnaast gekeken naar de concentratie stikstofdioxide en fijn stof in het plangebied. Uit de Grootschalige Concentratiekaarten van het RIVM (peiljaar 2020) blijkt dat de achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide ter hoogte van het plangebied niet hoger is dan $11 \mu g/m^3$ en voor fijnstof (PM_{10}) niet hoger dan $15 \mu g/m^3$. Deze concentraties zijn daarmee ruim lager dan de grenswaarde van $40 \mu g/m^3$, waardoor het plan er niet toe zal leiden dat er grenswaarden worden overschreden. De achtergrondconcentratie $PM_{2,5}$ bedraagt ter hoogte van het plangebied circa $8 \mu g/m^3$ (bron: GCN kaarten RIVM, peiljaar 2020). Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bestaan er daarom geen belemmeringen voor het plan.

Voorts zijn woningen in het Besluit gevoelige bestemmingen niet aangemerkt als een gevoelige bestemming. Het plan voorziet derhalve niet in de realisatie van gevoelige bestemmingen.

4.3.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het plan.

4.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)

4.4.1 Beleid en regelgeving

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Om mogelijke hinder van niet-agrarische bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief: er kan gemotiveerd van worden afgeweken. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype 'rustige woonwijk' of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een 'rustig buitengebied'. Op basis van de 'grootste afstand' tot woonbebouwing zijn de bedrijven ingedeeld in categorieën. Deze worden weergegeven in tabel 4.

Milieu-categorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1000 m

Tabel 4 - Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied (bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)

Naast het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. In een dergelijk gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing (zie ook tabel 4).

De genoemde richtafstanden gaan echter uit van het principe van functiescheiding. Binnen gemengde gebieden – gebieden met functiemenging – is echter veelal sprake van milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Bij gebieden met een dergelijke functiemenging kan onder andere gedacht worden aan stads- en dorpscentra. Maar het kan ook gaan om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen.

Binnen gemengde gebieden is het daardoor niet goed mogelijk om het principe van functiescheiding toe te passen. Derhalve zijn de richtafstanden uit tabel 4 in dergelijke gebieden niet altijd toepasbaar. Voor deze gebieden bevat de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een 'Staat van bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging'. Daarin zijn alle milieubelastende activiteiten opgenomen die in principe in een gebied met functiemenging kunnen worden toegelaten. De milieubelastende activiteiten zijn ingedeeld in categorie A, B of C. In categorie A zijn activiteiten opgenomen die zodanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving, dat deze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor de scheiding tussen wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende. Categorie B staat voor activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, maar een zodanige milieubelasting voor hun omgeving hebben dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden (niet-aanpandig). Categorie C bestaat uit activiteiten die vanwege hun verkeersaantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen.

4.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

De planlocatie ligt op relatief korte afstand van de spoorlijn Zutphen-Hengelo, en op enkele tientallen meters van wat als het dorpscentrum van de kern Eefde beschouwd kan worden; een gebied waar in de bestaande situatie al verschillende functies (wonen, detailhandel, horeca en bedrijvigheid) aanwezig zijn. Om die reden wordt bij het bepalen van de milieuzonering voor het plangebied uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Invloed omgeving op plangebied

Omdat er nieuwe woningen in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient beoordeeld te worden of de beoogde bestemmingssystematiek belemmering oplevert voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijvigheid in de omgeving. In dit kader wordt het volgende opgemerkt.

Het dichtstbijzijnde bedrijf in de omgeving van het plangebied is gevestigd aan de Schoolstraat 42 en betreft een bedrijf dat gericht is op machine- en apparatenbouw, technische ondersteuning en begeleiding. Ook elektrotechnisch en elektronisch-installatie van nieuwe en verouderde machinerie, evenals onderhoud, behoort tot de bedrijfsactiviteiten.

Aan de hand van de VNG-brochure kunnen deze bedrijfsactiviteiten geschaard worden onder 'Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie' (SBI-code 26, 28, 33) en 'Elektrotechnische industrie n.e.g.' (SBI-293) en vallen onder milieucategorie 2 waarvoor een richtafstand van 10 meter in een gemengd gebied geldt.

Omdat de afstand tussen het bestaande bedrijfsperceel aan de Schoolstraat 42 en de geplande nieuwbouw (bouwvlak, binnen de bestemming 'Wonen') minimaal 28 meter bedraagt, levert dit geen problemen op. Er wordt aan de richtafstand voldaan. Bovendien zijn er in de huidige situatie en op kortere afstand van dit bedrijfsperceel reeds woningen aan de Schoolstraat en de Kokstraat aanwezig waar ook al rekening mee gehouden moet worden.

Overigens is er op het perceel aan de Schoolstraat 42 op basis van de vigerende bestemming 'Centrum' ook horeca in categorie I (lichte horeca) toegestaan. Een dergelijke horecafunctie valt onder milieucategorie 1 waarvoor een richtafstand van 0 meter in 'gemengd gebied' geldt. Dit levert op voorhand geen problemen op voor het plan.

Alle overige bedrijvigheid ligt op meer dan 35 meter afstand van de geplande nieuwbouw. Er zijn daarom geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering voor de bouw van de woningen in het plangebied. Tevens kan worden gesteld dat er geen bedrijven worden gehinderd in hun bedrijfsvoering, als gevolg van de woningbouw.

Invloed plangebied op de omgeving

Binnen het plangebied wordt de herontwikkeling van een voormalige bedrijfslocatie op het perceel aan de Kokstraat 37 te Eefde planologisch mogelijk gemaakt, waarbij wordt uitgegaan van maximaal 18 nieuw te bouwen grondgebonden woningen. Een woonfunctie betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Met andere woorden, de woningen zelf hebben geen richtafstand waarmee rekening gehouden hoeft te worden.

4.4.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering voor het plan.

4.5 EXTERNE VEILIGHEID

4.5.1 Beleid en regelgeving

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Wettelijk kader

Het wettelijk kader met betrekking tot externe veiligheid is vastgelegd in diverse regelingen en besluiten.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. De Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) legt de bijbehorende rekenvoorschriften, afstandseisen etc. vast.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

Circulaire effectafstanden LPG-tankstations

De circulaire is van toepassing bij een besluit ten aanzien van een LPG-tankstation onder werking van het Bevi, dat het mogelijk maakt dat er (meer) personen in de omgeving van een LPG-tankstation aanwezig kunnen zijn. De effecten van bepaalde ongevalsscenario's staan centraal.

Activiteitenbesluit milieubeheer

In dit besluit zijn veiligheidsafstanden en risiconormen ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten opgenomen. Veiligheidsafstanden zijn vastgesteld voor onder andere opslagtanks met propaan/propeen, aardgastankstations, en gasdrukmeet- en regelstations. Voor windturbines geldt het plaatsgebonden risico als risiconorm.

Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik

In deze circulaire zijn veiligheidszones (A-, B- of C-zone) vastgesteld voor de opslag van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik. Binnen deze veiligheidszones worden de aanwezigheid van activiteiten en/ of objecten uitgesloten.

Vuurwerkbesluit

Dit besluit geeft veiligheidsafstanden voor de opslag van consumentenvuurwerk en professioneel vuurwerk.

Gemeentelijk beleid

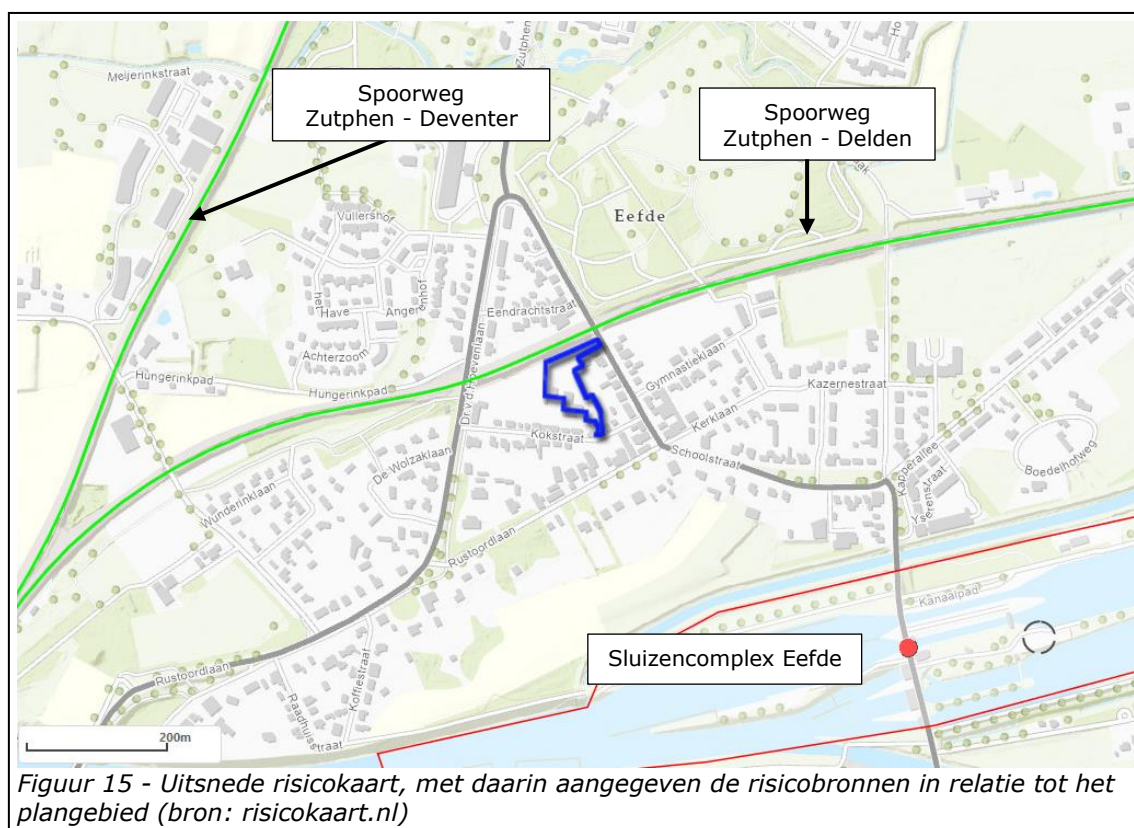
De gemeente Lochem heeft haar beleidsvisie vastgesteld op 17 november 2008. De gemeente Lochem wil haar burgers en bedrijven een veilige leef- en werkomgeving

bieden. De gemeente Lochem streeft naar een verantwoord evenwicht tussen risico's en de behoefte aan de activiteiten die de risico's veroorzaken. De gemeente Lochem hanteert hierbij de volgende algemene uitgangspunten:

1. De gemeente legt de focus op wonen, rust en recreatie, en is terughoudend ten aanzien van nieuw vestiging van zwaardere en risicovolle bedrijvigheid.
2. Lochem streeft naar het actief opheffen van een risicobron daar waar nut en noodzaak ter discussie staat.
3. De gemeente wil in bestaande knelpuntsituaties in samenspel met betrokkenen tot een oplossing komen. Voor wat betreft de vestiging van nieuwe risicobronnen wil de gemeente door middel van toepassing van bronmaatregelen in overleg met betrokkenen een zo veilig mogelijk situatie creëren.

4.5.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Met behulp van de landelijke risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt (zie figuur 16).



Risicovolle inrichtingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt. Overigens is het Sluizencomplex Eefde in het Twentekanaal, ten zuidoosten van het plangebied, op de risicokaart aangeduid als Bevi-inrichting. Dit in verband met een vergunning voor vier bovengrondse tanks met dieselolie (brandbare vloeistof) van maximaal 200 m³. Alle vier de tanks zijn echter verwijderd. De locatie blijft nog wel in de signaleringskaart staan zolang de vergunning niet is ingetrokken. Vanwege de grote afstand tot aan het plangebied (> 300 meter) is deze inrichting niet relevant vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Buisleidingen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan (binnen 1000 meter) zijn geen buisleidingen gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg of het water aanwezig. Wel zijn er twee routes voor dergelijke stoffen over het spoor nabij het plangebied gelegen: de spoorlijn Zutphen-Delden (Route 130, Zutphen Twentekanaal aansl. – Delden) en de spoorlijn Zutphen – Deventer (Route 62, Zutphen Twentekanaal aansl. – Deventer-Oost).

Plaatsgebonden risico en plasbrandaandachtsgebied

Voor beide spoortrajecten geldt dat het plaatsgebonden risico 0 meter bedraagt, volgens de Regeling basisnet. Bovendien is geen sprake van een plasbrandaandachtsgebied (PAG) voor beide spoortrajecten. Deze elementen vormen daarmee geen belemmering voor dit plan.

Groepsrisico

Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van beide spoortrajecten.

Spoortraject Zutphen – Deventer-Oost

Omdat het plangebied op meer dan 200 meter van het spoortraject Zutphen – Deventer-Oost ligt, is een berekening van de hoogte van het groepsrisico voor dit spoortraject niet nodig. Aangezien het plangebied wel binnen het invloedsgebied van dit spoortraject ligt, dient het groepsrisico nog wel beperkt verantwoord te worden, conform Artikel 7 van het Bevt. In deze verantwoording hoeft alleen ingegaan te worden op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de spoorweg (bestrijdbaarheid) en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op de spoorweg een ramp voordoet (zelfredzaamheid). Hieronder is een uitgebreide verantwoording opgenomen voor de spoorweg Zutphen – Delden, waarin ook de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid aan de orde komen. Derhalve zij verwezen naar deze verantwoording. De verantwoording van deze aspecten is voor de spoorweg Zutphen-Deventer-Oost namelijk inhoudelijk hetzelfde als voor de spoorweg Zutphen-Delden.

Spoortraject Zutphen - Delden

Omdat het plangebied binnen de 200 meterzone van het spoortraject Zutphen – Delden ligt, is de hoogte van het groepsrisico berekend, conform Artikel 8 van het Bevt. Hiervoor is door de Omgevingsdienst Achterhoek een kwantitatieve risicobeoordeling (QRA) uitgevoerd, welke is toegevoegd als bijlage bij de toelichting³.

Uit deze QRA blijkt dat het plan een verhoging van het groepsrisico oplevert, namelijk een toename van 16%. Wel blijft het groepsrisico in de toekomstige situatie onder de oriëntatiewaarde. Het hoogste groepsrisico dat wordt veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen over het spoortraject Zutphen-Delden bedraagt een factor 0,35 van de oriëntatiewaarde in de huidige situatie en een factor 0,407 van de oriëntatiewaarde voor de toekomstige situatie.

³ Omgevingsdienst Achterhoek, 'Risicoberekening transport spoor Kokstraat 37 te Eefde', december 2020.

Omdat het groepsrisico groter is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde en met meer dan 10% toeneemt als gevolg van het plan, dient het groepsrisico voor het spoortraject Zutphen-Delden volledig te worden verantwoord, conform Artikel 7 en 8 van het Bevt.

Deze verantwoording is in een separate notitie⁴ opgenomen die eveneens als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. In dit advies is ook rekening gehouden met het advies dat de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland (VNOG) op het woningbouwplan heeft uitgebracht⁵. Volledigheidshalve wordt naar deze notitie verwezen en is de conclusie hieronder overgenomen.

Conclusie verantwoording groepsrisico

Als gevolg van het plan neemt het groepsrisico toe, maar blijft wel onder de oriënterende waarde. Gelet op de bovenstaande overwegingen acht de gemeente Lochem de toename verantwoord.

4.5.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.6 BODEM

4.6.1 Beleid en regelgeving

In het kader van een ruimtelijk plan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek (conform NEN 5740) kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Als blijkt dat de bodem niet geschikt is, dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

4.6.2 Bodem in relatie tot het plangebied

In oktober en november 2020, is door Hunneman Milieu-Advies Raalte BV een verkennend bodemonderzoek in combinatie met een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd op de locatie aan de Kokstraat 37 te Eefde⁶. Dit onderzoek is terug te vinden in de bijlage bij deze plantoelichting. De belangrijkste resultaten, conclusies en aanbevelingen worden hierna weergegeven.

Resultaten bodemonderzoek

Asbestonderzoek

Zintuiglijk zijn lokaal in de bovengrond sporen waargenomen. In diverse monsterpunten is een volledige puinlaag waargenomen, vanaf maaiveld tot

⁴ mRO b.v., 'Verantwoording groepsrisico spoorweg Zutphen-Delden in het kader van woningbouw Kokstraat 37 Eefde', november 2021

⁵ Veiligheidsregio Noord- en Oost- Gelderland, 'Advies externe veiligheid woonbouwplan Kokstraat Eefde', 15 september 2021.

⁶ Hunneman Milieu-Advies Raalte BV, 'Verkennd bodemonderzoek in combinatie met een verkennend asbestonderzoek op de locatie aan de Kokstraat 35-37 te Eefde', 16 november 2020

maximaal 0,4 m-mv. In de bodem is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

In de volledig puinhoudende bodemlaag is geen asbest gevonden. In andere delen van het plangebied, zoals de drupzone, is een gewogen gehalte aan asbest aangetoond wat de bepalingsgrens overschrijdt. Dit blijft echter beneden de norm voor nader onderzoek.

Vaste bodem en grondwater

In de vaste bodem zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK, PCB's en minerale olie aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Op basis van de analyseresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd en bestaan, milieutechnisch gezien, geen bezwaren voor de voorgenomen transactie en herontwikkeling van de locatie.

Er wordt geadviseerd om bij ontwikkeling van de locatie te werken met een gesloten grondbalans. Indien grond vrijkomt en van de locatie wordt afgevoerd is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing (Bbk). De aangetoonde verhogingen in de vaste bodem kunnen, bij toetsing aan het Bbk, beperkingen opleveren ten aanzien van het (her-)gebruik elders. Af te voeren grond dient eventueel AP-04 te worden ingekeurd, voor de bepaling van de definitieve afzetmogelijkheden.

4.6.3 Conclusie

Op basis van de bevindingen van het verkennend bodemonderzoek is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik. Het aspect bodemkwaliteit staat de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg.

4.7 TRILLINGEN

4.7.1 Algemeen

In Nederland is er tot op heden geen wetgeving waarin hinder vanwege trillingen is geregeld. Bij ruimtelijke plannen die dichtbij spoorlijnen liggen wordt veelal teruggevallen op de richtlijn voor het aspect trillingen van de Stichting Bouwresearch (SBR), de SBR-richtlijn Trillingen, deel B 'Hinder voor personen in gebouwen'.

Trillinghinder wordt beoordeeld aan de hand van het maximaal optredende trillingsniveau ($V_{\max}$) en het gemiddeld trillingsniveau (V_{per}), analoog aan respectievelijk het maximale geluidsniveau en het langtijd gemiddeld geluidsniveau voor een etmaalperiode bij de beoordeling van geluid. Voor een aantal typen trillingen en verschillende gebouwfuncties (wonen, onderwijs ed.) staan in de richtlijn grens- en streefwaarden voor maximaal optredende en gemiddelde trillingsniveaus. Voor hinder voor personen in gebouwen gelden streefwaarden. Overschrijding van deze streefwaarden leidt tot een reële kans op hinder. De richtlijn maakt daarbij onderscheid in de functie van het gebouw, de aard van de trillingsbron en in bestaande, gewijzigde en nieuwe situaties en laat in alle gevallen ruimte voor het afwegen van maatregelen.

4.7.2 Trillingen in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 18 nieuwe woningen op een voormalig bedrijfsperceel aan de Kokstraat 37 in Eefde. Ten

noorden van het plangebied, op circa 35 meter afstand, ligt de spoorlijn Zutphen – Hengelo. Gezien de relatief korte afstand tot het spoor kan trillingshinder als gevolg van treinverkeer niet op voorhand worden uitgesloten.

In dit verband is voor de beoogde woningbouwontwikkeling een trillingsonderzoek uitgevoerd⁷ om vast te stellen of er sprake zal zijn van trillinghinder in de geplande bebouwing, en zo ja, met welke maatregelen deze hinder is te voorkomen. Daarbij is, conform de in de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen omschreven aanpak, met behulp van metingen op de bouwlocatie en modelberekeningen van de toekomstige bebouwing onderzocht wat de trillingen zullen zijn in de toekomstige bebouwing. Vervolgens zijn deze trillingen getoetst aan het beoordelingskader conform de SBR B-richtlijn.

Daarbij zijn meerdere constructieve uitwerkingsvarianten onderzocht, passend binnen de stedenbouwkundige uitwerking, zodat dit trillingsonderzoek bruikbaar is voor verschillende uitwerkingen.

De rapportage van het trillingsonderzoek is als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste resultaten en conclusies van het betreffende onderzoek worden hierna weergegeven.

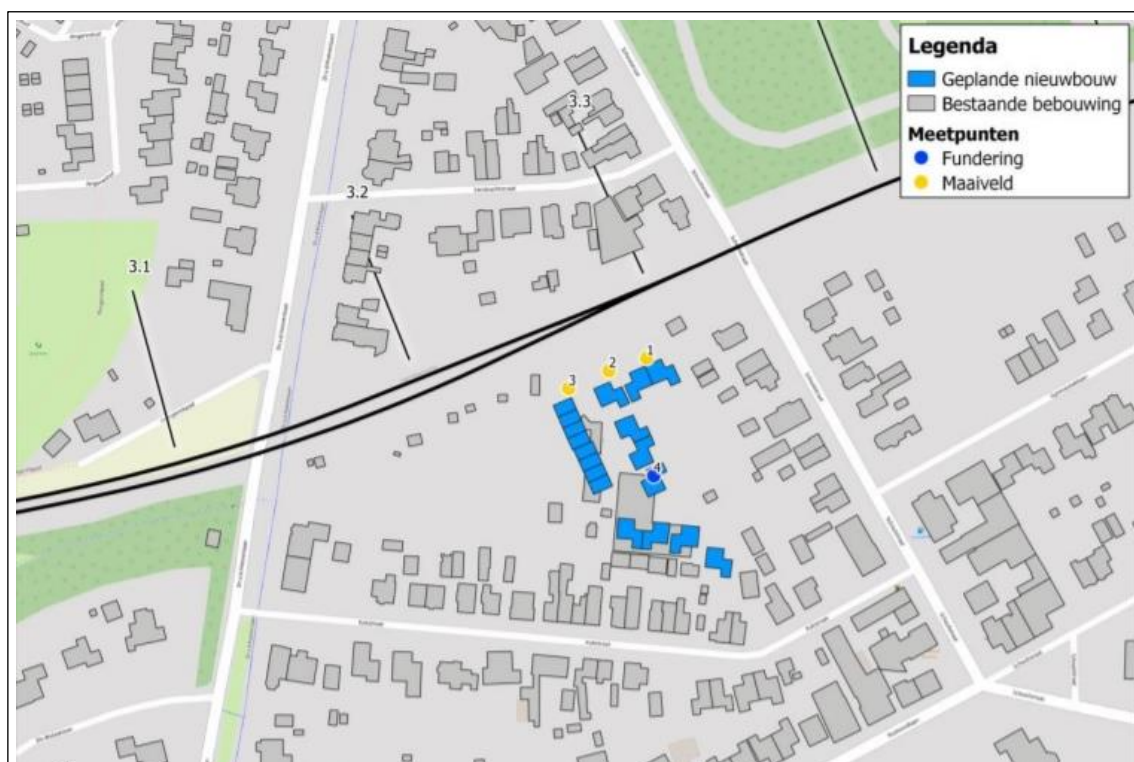
Resultaten trillingsonderzoek

De belangrijkste conclusie van het onderzoek is dat overschrijdingen van de streefwaarden voor trillingshinder voor nieuwe situaties in de eerstelijnsbebouwing (4 woningen) niet zijn uit te sluiten. In bijgaande figuur 17 is dit in beeld gebracht.

Het gaat om een beperkt aantal overschrijdingen (maximaal 3 per week, dus minder dan 1 per dag).

De overschrijdingen zijn vooral het gevolg van goederentreinen met een afwijkende trillingssterkte, die over het wissel bij het plangebied rijden. Door de zandige bodemopbouw dempen de trillingen slecht uit met de afstand, en zijn deze tot op grote afstand waarneembaar.

⁷ *We-Boost Data, 'Kokstraat Eefde Trillingsonderzoek t.b.v nieuwbouw', 10 juni 2021*



Figuur 16 - Meetpunten in en bij het onderzoeksgebied (bron: We-Boost Data Trillingsonderzoek, 2021)



Figuur 17 – Beoordeling van de trillingen aan de SBR B-richtlijn voor nieuwe situaties (bron: We-Boost Data Trillingsonderzoek, 2021)

Omdat de trillingen niet voldoen aan het beoordelingskader, de SBR B-richtlijn, is er onderzoek naar maatregelen uitgevoerd, gebaseerd op de handvatten uit bijlage 5 van de SBR B-richtlijn. Deze bijlage classificeert de trillingen in het plangebied als matige hinder. De belangrijkste conclusies daarvan zijn:

1. Maatregelen aan het spoor of de treinen vallen buiten de planologische grenzen van het onderzoeksgebied, hebben soms onvoldoende effect en brengen zeer hoge kosten met zich mee. Deze maatregelen, zoals het verplaatsen van het wissel, het aanbrengen van een betonplaat onder het spoor of rubberen matjes onder de dwarsliggers (under sleeper pads), zijn daarom niet doelmatig.
2. Maatregelen in de bodem zijn lastig inpasbaar (met name afschermen van de rijwoning is lastig door ligging dichtbij perceelgrens). Deze maatregelen zijn daarnaast zeer kostbaar (meer dan € 40.000 per woning). Deze maatregelen zijn, gezien de hoge kosten en het incidentele aantal overschrijdingen, niet doelmatig.
3. Met constructieve optimalisaties van het ontwerp zijn de trillingen wel te reduceren. Denk dan aan het verzwaren van de constructie (fundering, vloeren) en het vermijden van open, lichte of slappe constructies (zoals houtskelet- of open staalbouw). Een echt effectieve maatregel is het afveren van de woningen (toepassen van trillingsisolatie tussen de fundering), maar de kosten van deze maatregel bedragen tussen de €10.000 en € 25.000 per woning.

In het onderzoek wordt geadviseerd om bij de verdere uitwerking van de (bouw)plannen ervoor te zorgen dat de woningen qua trillingen zo optimaal mogelijk worden geconstrueerd. Hierbij zijn bijvoorbeeld de materiaalkeuze, dikte van vloeren en funderingen en de soort vloer van belang. Indien deze optimalisaties niet mogelijk zijn, wordt aangeraden om af te wegen of trillingsisolatie doelmatig is voor in ieder geval de drie meest nabij het spoor gelegen levensloopbestendige woningen en de kopwoning van de rijwoningen. Dit is een zeer effectieve maatregel, waarmee de trillingen in alle woningen lager zijn dan de streefwaarden, maar de kosten van deze maatregel zijn met € 10.000 tot € 25.000 per woning hoog. Bij de rijwoningen moet bovendien aandacht worden besteed aan de dilatatie tussen de woningen in het geval dat alleen de kopwoning wordt afgeveerd.

In het afwegen van de doelmatigheid van optimalisaties en maatregelen, kunnen, naast de kosten en impact op het realisatieproces de volgende trillingsaspecten worden meegewogen:

1. Het gaat om een beperkt aantal overschrijdingen (maximaal 3 per week, dus minder dan 1 per dag in de woningen het meest dichtbij het spoor), veroorzaakt door goederentreinen met een afwijkende trillingssterkte. De trillingen van de meeste goederentreinen en alle reizigerstreinen voldoen wel aan het beoordelingskader.
2. De trillingen voldoen weliswaar niet aan de strenge streefwaarden voor nieuwbouw uit de SBR B-richtlijn, maar wel aan de soepeler streefwaarden voor bestaande situaties uit de SBR B-richtlijn. In die soepeler streefwaarden voor bestaande situaties is een zekere mate van gewenning meegenomen.
3. De woningen worden gerealiseerd in een zone dichtbij het spoor, waar nu ook al bebouwing is gerealiseerd die dicht bij het spoor staat. Het gaat bovendien om oude, meer trillingsgevoelige bebouwing, waar de trillingen dus significant hoger zullen zijn dan in de nieuwe woningen. Ook zonder maatregelen tegen trillingen ontstaat in de geplande bebouwing daarom geen onacceptabele situatie: de trillingen zijn daar immers (veel) lager dan in andere, al bestaande bebouwing rond deze locatie.

Samengevat geldt dat de trillingen in de eerstelijnsbebouwing (4 noordelijke woningen in het voorliggende plan) niet voldoen aan het beoordelingskader (streefwaarden voor een 'nieuwe situatie') van de SBR B-richtlijn. Met constructieve optimalisaties is wel te voldoen aan het beoordelingskader. Dat kan door het toepassen van een zwaardere fundering in combinatie met zwaardere vloeren in de eerstelijnsbebouwing (bezien vanaf het spoor). Een andere mogelijkheid is het afveren van deze woningen door het toepassen van trillingsisolatie (stalen veerdozen tussen de fundering). Met deze maatregelen zijn de trillingen te reduceren tot onder de streefwaarden uit de SBR B-richtlijn. Of deze constructieve optimalisaties of maatregelen doelmatig zijn, hangt af van de verdere uitwerking van de plannen. In ieder geval bevat het uitgevoerde trillingsonderzoek de handvatten waarmee een constructeur of architect de plannen verder kan uitwerken, en waarmee de initiatiefnemer maatregelen of optimalisaties kan afwegen op doelmatigheid.

Ook wanneer uiteindelijk geen maatregelen zouden worden getroffen, is op basis van een motivatie met verwijzing naar meer trillingsgevoelige bebouwing dicht bij het spoor rond het plangebied, hoge kosten van maatregelen en het beperkte aantal overschrijdingen, te motiveren dat er geen onacceptabel woon- en leefklimaat ontstaat in de geplande woningen.

4.7.3 Conclusie

Bij de nadere uitwerking en doorrekening van de (bouw)plannen zal worden gezien of, en zo ja welke, van de in het trillingsonderzoek aangegeven ontwerpoptimalisaties doelmatig zijn. Duidelijk is al wel dat met het voorliggende woningbouwplan sowieso geen onacceptabele woon- en leefsituatie ontstaat met betrekking tot het aspect trillingen. Dit blijkt uit de resultaten en conclusies van het uitgevoerde trillingsonderzoek en de afwegingen/ motiveringen die daarin zijn weergegeven.

4.8 WATER

4.8.1 Waterbeheer en watertoets

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand.

In de gemeente Lochem is het waterschap Rijn en IJssel verantwoordelijk voor het waterbeheer.

4.8.2 Beleidskader

Eind jaren negentig vond er een omslag plaats in denken en beleid over de omgang met water. In plaats van voort te borduren op het vertrouwde denken in waterbeheersing door technische ingrepen gericht op het veilig en snel afvoeren

van water, kwam de nadruk te liggen op het aansluiten op de natuurlijke potenties van het landschap en het watersysteem. Bij dit nieuwe waterdenken staat duurzaamheid voorop. Daarmee wordt bedoeld dat er zo min mogelijk inspanningen van buitenaf nodig zijn om het watersysteem in stand te houden en overlast te voorkomen. In de praktijk betekent dit dat natuurlijke processen zoals infiltratie en kwel, het zelfreinigende vermogen van waterlopen etc. worden hersteld. Externe negatieve effecten, zoals toename van verharding en riooloverstorten met afvalwater, worden voorkomen of gecompenseerd.

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren dan ook beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal

- Waterwet
- Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP)

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland
- Omgevingsverordening Gelderland

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerprogramma 2022-2027 (waterschap Rijn en IJssel)
- Gemeentelijk Riolerings Plan Lochem 2021-2025 (GRP).

Het regionale en lokale beleidskader wordt nader toegelicht.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het waterschap zorgt voor het water in de omgeving. Vanuit het leidend principe 'Water en mens in hun element' draagt het waterschap bij aan ruimtelijke kwaliteit en een duurzame leefomgeving. De zorg voor waterveiligheid, schoon water en voldoende water vraagt structureel aandacht en is continu in beweging. Dat doet het waterschap door het (grond)waterpeil te beheren, rioolwater te zuiveren en te zorgen voor schoon water in beken, sloten en rivieren en te zorgen voor stevige dijken.

Als belangrijkste speerpunt voor de periode 2022-2027 ziet het waterschap de opgave om zijn gebied veerkrachtiger te maken tegen klimaatverandering. Hiervoor werkt het waterschap toe naar een andere balans van vasthouden-bergen-afvoeren (voorraadbeheer), rekening houdend met de meest recente inzichten over de snelheid van klimaatverandering.

In het waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft het waterschap zijn doelen en werkzaamheden weergegeven in vier thema's.

Klimaatrobuust gebied

Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig te invullen, dat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

Veilig gebied

Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. Onze ambitie is dat in 2050 de waterkeringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat we daarbij wendbaar inspelen op ontwikkelingen. We voeren ons beheer op een duurzame wijze uit en werken aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

Circulaire Economie en Energietransitie

Het waterschap wil in het uitvoeren van zijn primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij wil het waterschap in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin ze haar taken klimaatneutraal uitvoert.

Gezonde leefomgeving

Het waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Het waterschap streeft ernaar dat het water in onze leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

De samenhang van de wateropgaven met andere opgaven in het gebied vraagt om nauwe samenwerking met de partners (zoals gemeenten en provincies), inwoners en bedrijven. Om de waterbelangen bij ruimtelijke ontwikkelingen tijdig en goed in beeld te krijgen en mee te kunnen wegen, gebruikt het waterschap de (digitale) watertoets.

Gemeentelijk Riolerings Plan Lochem 2021-2025 (GRP)

Belangrijke hydrologische uitgangspunten bij ruimtelijke ontwikkelingen zijn als volgt:

Watersysteem

- Uitgangspunt bij ruimtelijke plannen is dat deze hydrologisch neutraal worden aangelegd. Dit betekent dat het omliggende watersysteem niet zwaarder belast zal worden ten gevolge van de ontwikkeling;
- De gemeente streeft in verband met het voorkómen van grondwateroverlast bij nieuwbouwplannen naar een ontwateringsdiepte van ten minste 0.9 meter onder het vloerpeil van de woning (uitgaande van woningen voorzien van een kruipruimte) en 1.0 meter onder het vloerpeil bij bedrijventerreinen;
- Het waterschap toetst het watersysteem bij nieuwbouw op inundatie voor een neerslag van T100+10% (T100 = herhalingstijd van eens in de honderd jaar en 10% extra neerslag ten gevolge van klimaatontwikkeling).

Afvalwater en hemelwater (algemeen)

- Nieuwbouw gaat uit van de primaire verwerking van hemelwater op het eigen terrein naar de bodem. Pas als de perceeleigenaar het hemelwater redelijkerwijs niet zelf kan verwerken, vanwege te hoge grondwaterstanden en/of slecht doorlatende bodem, zal het hemelwater buiten het particuliere terrein verwerkt worden. In dat geval dient het hemelwater te worden afgevoerd naar oppervlaktewater en/of naar centrale wadi's binnen het plangebied.
- Het afvalwater en hemelwater moeten altijd gescheiden worden aangeleverd tot aan de erfgrans ongeacht het rioolsysteem dat in het openbaar gebied is aangelegd;

- In drukrioleringsgebieden en bij gebruik van een IBA (Individuele Behandeling van Afvalwater) dient de particulier al het hemelwater op zijn perceel zelf te verwerken.
- De gemeente draagt als eigenaar en beheerder zorg voor de inzameling en verwerking van het hemelwater in het openbare gebied.
- Het hemelwater stroomt zoveel mogelijk zichtbaar af naar oppervlaktewater of naar een centrale infiltratievoorziening, bij voorkeur een wadi. Als bovengrondse noodoverlaat/ afvoer redelijkerwijs niet kan, wordt het hemelwater via een hemelwater- of IT (infiltratie) -riool afgevoerd naar de waterberging.

Hemelwater bij nieuwbouwplannen (onderdeel van groter plangebied)

- Hemelwater moet binnen de grenzen van het plangebied verwerkt worden. Dit kan op de individuele percelen of collectief in bijvoorbeeld een wadi.
- In geval van een collectieve voorziening moet het afstromende hemelwater bij voorkeur bovengronds worden afgevoerd naar de voorziening. De capaciteit van de waterberging is afhankelijk van de situatie en wordt in overleg met de gemeente en het waterschap bepaald (o.a. in procedure watertoets).
- Als bovengrondse noodoverlaat/ afvoer redelijkerwijs niet kan, wordt het hemelwater via een hemelwater- of IT -riool afgevoerd naar de waterberging.
- Hydraulisch moet het nieuwe stelsel (of de goten) voldoen aan Bui 8 T=2 met een minimale waking (verschil tussen peil in het riool en het maaiveldniveau) van 0,20 m. Bij grotere buien fungeert de openbare ruimte als tijdelijke berging. Daarnaast zal getoetst moeten worden met een controlebui T=10 om eventuele knelpunten zichtbaar te maken waar maatregelen voor genomen moeten worden.
- Voor de opvang en het transport van het hemelwater mogen geen uitlogende materialen worden toegepast.
- Bij bui T=500 mag er geen hemelwater in woningen, winkels en/of bedrijven stromen.

4.8.3 Water in relatie tot het plangebied

Door ingenieursbureau Verhoeve & Faber is een waterhuishoudkundig plan opgesteld. De rapportage⁸ is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Het waterhuishoudkundig plan is met het Waterschap besproken en akkoord bevonden en bevestigd per e-mail op 30 juni 2025.

De bevindingen en conclusies ten aanzien van de verplichte minimale waterberging zijn hieronder samengevat weergegeven.

Bestaande situatie

Oppervlaktewater en waterkeringen

In de huidige situatie is in het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig en er bevinden zich geen waterkeringen of andere waterstaatkundige werken.

Het voorliggende plan voorziet ook niet in het graven van watergangen of andere werken.

Grondwaterbescherming

Het plangebied ligt niet in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Op het perceel en directe omgeving is geen sprake van wateroverlast.

⁸ Verhoeve & Faber ingenieurs en adviseurs b.v., Kokstraat Eefde, Waterhuishoudkundigplan, proj.nr. 21-004/DWI/002/Definitief_V3, 11 juli 2025

Bebouwing en verharding

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een nieuw woningbouwplan mogelijk gemaakt, op een voormalig bedrijfsperceel aan de Kokstraat 37 in de kern Eefde. De planlocatie van deze herstructurering binnen de bebouwde kom van Eefde heeft een totale omvang van ca. 5.390 m².

De bestaande bedrijfsgebouwen en opstallen worden gesloopt en de aangrenzende terreinverharding (vooral in gebruik voor de ontsluiting van het terrein, parkeren, logistiek en opslag) wordt verwijderd. In de bestaande situatie bestaat de verharding uit 2.345 m² (bebouwing + terreinverharding).



Figuur 18 – Overzicht verhardingen op hoofdlijnen voor het plangebied huidige situatie

Nieuwe situatie

Binnen het plangebied worden 18 grondgebonden woningen teruggebouwd en wordt voorzien in parkeerplaatsen en ontsluiting van het terrein.

Bebouwing en verharding

De verharding van het nieuwe plan is opgedeeld in twee onderdelen: het particuliere terrein (de private woonpercelen) en het openbaar gebied.

Onderdeel	Oppervlakte bruto (m ²)	Percentage	Oppervlakte netto (m ²)
Bebouwing	1.300	100%	1.300
Tuin	1.404	40%	562
Oprit	254	100%	254
Totaal	2.958		2.116

Tabel 5 – verharding particulier terrein (bron: Verhoeve & Faber)

Verhardingstype	Oppervlakte bruto (m ²)	Percentage	Oppervlakte netto (m ²)
Rijbaan + goot	1.126	100%	1.126
Parkeervakken (grasbetontegels)	337	70%	236
Achterpad	89	100%	89
Totaal	1.552		1.451

Tabel 6 – verharding openbaar terrein (bron: Verhoeve & Faber)

In totaal bedraagt de netto verharding in de nieuwe situatie 3.567 m². De toename bedraagt daarmee (3.567– 2.345) 1.222 m².

Waterberging

De berging van het hemelwater is voorzien in een infiltratiestelsel (IT-stelsel) dat volledig binnen het plangebied zal worden gerealiseerd. Het IT-stelsel bestaat uit een stelsel van bergings- en infiltratievoorziening op particulier terrein (erven bij de woning) en een IT-riool onder de openbare ruimte. Voor het bepalen van de afmetingen van de infiltratievoorziening en het IT-riool dient rekening gehouden te worden met het verhard oppervlak en de minimale berging van 80 mm (bui T=100+10%).

	Bergingseis (mm)	Oppervlakte (m ²)	Berging (m ³)
Particulier terrein	80	2.116	170
Openbaar terrein	80	1.451	116
Totaal			286

Tabel 7 – minimale bergingscapaciteit (bron: Verhoeve & Faber)

Dit leidt tot een totale (minimale) bergingscapaciteit van 286 m³ binnen het plangebied. In het waterhuishoudkundig plan is deze minimale capaciteit uitgewerkt en gedimensioneerd en is aangetoond dat hieraan voldaan kan worden met toepassing van dynamische berging (waarbij de berging deels onder het maaiveld meegerekend wordt) aangezien deze over een tijdsperiode (etmaal) ook weer (deels) leeglopen door infiltratie in de ondergrond. Hiermee wordt een voldoende equivalent behaald om de vereiste 80 mm (statische) berging te behalen die past bij het maatgevende scenario 1=100+10%.

Op particulier terrein worden (dubbellaags) infiltratiekragen aangelegd en onder de openbare ruimte wordt over een lengte van ca. 180 m een infiltratieriool (ingepakt in dekzand) aangelegd. In combinatie met water-doorlatende verharding van (openbare) parkeerplaatsen, biedt dit voldoende infiltrerende en afvoerende capaciteit om te voldoen aan de vereiste minimale berging van 286 m³.

Daarmee is op voorhand aangetoond blijkt dat de bui T=100+10% in een dergelijk IT-stelsel geborgen en (vertraagd) afgevoerd kan worden, zonder dat het overlast veroorzaakt. Eveneens is getoetst aan een bui T=500 en is niet te verwachten dat het bouwpeil van de woningen een belemmering oplevert voor dit scenario.

Riolering

Het vuilwater zal middels een separaat riool aangesloten worden op het bestaande gemeentelijke riool in de omgeving. De dimensionering en inrichting van het stelsel wordt is uitgewerkt in het waterhuishoudkundig plan in bijlage 8.

Waterkwaliteit

Het hemelwater dat neerkomt op de nieuwe woningen dient zo schoon mogelijk te blijven. Het is daarom belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe wordt het gebruik van uitloogbare materialen bij het bouwen zoveel mogelijk te worden vermeden.

4.8.4 Conclusie

Als onderdeel van de beoogde woningbouwontwikkeling neemt de verharding binnen het plangebied toe. De waterbergingsopgave is in beeld gebracht en in het waterhuishoudkundig plan afdoende uitgewerkt en gedimensioneerd. Dit is overlegd met gemeente en het waterschap en akkoord bevonden.

Voor de volledigheid is de minimale waterbergingsseis op de particulier terreinen én het openbaar terrein als voorwaardelijke bepaling opgenomen in de planregels van voorliggend bestemmingsplan in artikel 11.2.

Het bestemmingsplan staat dergelijke waterbergende maatregelen toe. Het aspect waterhuishouding vormt dan ook geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.9 ECOLOGIE

4.9.1 Beleid en regelgeving⁹

Ter bescherming van de natuur bij ruimtelijke projecten richt de Omgevingswet zich op gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming is vooral gericht op Natura 2000-gebieden en gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN-gebieden). In Gelderland is dit beschermd als het Gelders Natuurnetwerk (GNN), aangevuld met de Groene Ontwikkelingszone (GO).

Soortenbescherming is gebaseerd op het beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit is geregeld in de provinciale Omgevingsverordening.

4.9.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Om te beoordelen wat de effecten zijn op de natuur van de voorgenomen herontwikkeling van het terrein aan de Kokstraat 37 in Eefde is in 2021 door

⁹ Hoewel het voorliggende bestemmingsplan nog onder de werking van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) valt, is in deze paragraaf niet getoetst aan de wetgeving die voor 1 januari 2024 gold, maar aan de huidige geldende wetgeving, zijnde de Omgevingswet (Ow). Dit omdat fysieke ruimtelijke ingrepen die plaatsvinden na 1 januari 2024 ten aanzien van de gebieds- en soortenbescherming moeten voldoen aan de Ow. De Ow heeft op dit punt een rechtstreekse werking.

adviesbureau Veldbiologische Werken een natuurtoets in de vorm van een quickscan¹⁰ uitgevoerd. Daarbij is gekeken naar soortenbescherming en gebiedsbescherming, gebaseerd op een bronnenonderzoek en een veldbezoek. In 2025 heeft een actualisering van dit onderzoek plaatsgevonden. De rapportage van het geactualiseerde onderzoek¹¹ is integraal als bijlage achter deze toelichting opgenomen. De belangrijkste bevindingen en conclusies worden hierna weergegeven.

Resultaten Quickscan Omgevingswet

Gebiedsbescherming

Natura-2000

Het plangebied maakt deel uit van de kern Eefde en ligt daarmee niet in of direct nabij Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Rijntakken'. Dit gebied bevindt zich op een afstand van circa 2.5 kilometer ten westen van het plangebied. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van het plan binnen een bestaand en bebouwd gebied, zullen de voorgenomen activiteiten (sloop en nieuwbouw) geen effect hebben op de oppervlakte van het Natura-2000 gebied.

Dit kan niet zonder meer gesteld worden voor het aspect stikstofdepositie. Hiervoor geldt dat aan de hand van een stikstofberekening (Aerius berekening) duidelijk gemaakt moet worden welke depositie/ emissie de sloop, bouw en gebruiksfase zal hebben. Is dit van een bepaalde waarde, dan kan dit effect hebben op de conditie van het Natura-2000 gebied en dient een vergunning omgevingswet te worden aangevraagd. Vooralsnog is een toetsing in de vorm van een passende beoordeling niet nodig.

Wat betreft de overige gebiedsbescherming wordt in de Quickscan geconstateerd dat het plangebied buiten gebieden bestemd als 'Nationaal Landschap' en 'Gelders Natuurnetwerk' (GNN) uit de provinciale omgevingsverordening valt, evenals buiten specifieke zones en aanwijzingen uit het provinciale natuurbeheerplan.

Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ingreep vallen redelijkerwijs geen effecten te verwachten die van invloed zijn op de doelstellingen van de provinciale natuurvisie of anderszins provinciaal natuurbeleid. Een nee-tenzij of een ja-mits toetsing is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

Op basis van de bevindingen uit de veldonderzoeken, het literatuur- en bronnenonderzoek, en de toetsing van de onderzoeksresultaten aan de Omgevingswet, de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening van de Provincie Gelderland, blijkt dat de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden geen overtreding vormt ten aanzien van beschermde soorten.

Er zijn geen beschermde flora en fauna in het plangebied aangetroffen. Ook geconstateerd dat het plangebied niet functioneert als essentieel onderdeel van het leefgebied van beschermde soorten. Nader (verdiepend) soortenonderzoek is daarmee niet nodig.

¹⁰ J.C. Knotters, 'Quickscan Wet natuurbescherming Omgevingsvisie en – Verordening provincie Gelderland, Kokstraat 35-37 te Eefde'. Rapport VBW c 2021-86 R.- Veldbiologische Werken, Roosendaal, 11 april 2021.

¹¹ J.C. Knotters, 'Quickscan Natuur Omgevingswet, Kokstraat 35-37 te Eefde'. Rapport VBW E 2025-232R - Veldbiologische Werken, Roosendaal, 17 oktober 2025.

Wel is de zorgplicht van toepassing. Dit betekent dat iedereen die een activiteit onderneemt die mogelijk schadelijk is voor de natuur, verplicht is om passende maatregelen te nemen om schade te voorkomen of te beperken. Deze verplichting geldt zowel voor actieve handelingen als voor het nalaten van handelingen, wanneer dit negatieve gevolgen voor de natuur kan hebben.

In het rapport is voor meerdere soorten aangegeven welke maatregelen getroffen moeten worden bij de uitvoering van toekomstige werkzaamheden. Ook is benoemd wanneer bepaalde werkzaamheden uitgevoerd moeten worden zodat rekening gehouden wordt met kwetsbare perioden van soorten (o.a. voortplantingstijd, overwintering).

Stikstofdepositie

In navolging van het advies uit de ecologische Quickscan is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd met de meest actuele AERIUS-calculator (versie 2025.0.1) om mogelijk negatieve gevolgen als gevolg van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in beeld te brengen. De bijbehorende notitie¹², inclusief rekenresultaten, zijn als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd.

Uit de stikstofdepositieberekening komt naar voren dat de ontwikkeling van de woningen aan de Kokstraat 37 in Eefde niet leidt tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden (0,00 mol stikstof ha/jaar). Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie. Het plan is daarmee uitvoerbaar in het kader van de Omgevingswet. Er geldt ook geen vergunningplicht in het kader van de wet ten aanzien van het aspect stikstof.

4.9.3 Conclusie

Het aspect ecologie levert geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan. Het plan is uitvoerbaar volgens de Omgevingswet. Bij de uitvoering van de werkzaamheden dient wel rekening gehouden te worden met de zorgplicht.

4.10 ARCHEOLOGIE

4.10.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) uit 2007, welke is geïmplementeerd in de Monumentenwet uit 1988. De wet regelt:

- bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden

¹² mRO b.v., 'Notitie stikstofdepositie Kokstraat 37 Eefde', 8 oktober 2025

de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven.

Gemeentelijk beleid

Naar aanleiding van de bovengenoemde WAMZ heeft de gemeente Lochem voor het gehele grondgebied van de gemeente een archeologische beleidskaart op laten stellen. Dit 'eigen' archeologiebeleid is vervolgens vertaald in het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Dit overkoepelende bestemmingsplan is op 20 januari 2014 door de gemeenteraad vastgesteld.

Op de archeologische beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in verschillende archeologische categorieën. Daarnaast zijn er gebieden waar door bijvoorbeeld vergravingen geen archeologische waarden meer worden verwacht. De volgende categorieën worden onderscheiden:

- categorie 1: rijksmonument
- categorie 2: gemeentelijk monument
- categorie 3: terrein van archeologische waarde
- categorie 4: historische stads- of dorpskern
- categorie 5: hoge archeologische verwachting
- categorie 6: middelmatige archeologische verwachting
- categorie 7: lage archeologische verwachting
- categorie 8: zonder een archeologische verwachting

4.10.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Het plangebied kent vanwege de ligging in de kern een historische stads- of dorpskern waarde welke is aangemerkt als categorie 4.

Categorie 4: historische stads- of dorpskern.

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van weinig bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een lage kans hebben op archeologische resten in de bodem. Hieronder vallen ook de gebieden met een verhoogde kans op archeologische off-site resten (met bijzondere vondstcategorieën, zoals bruggen, dammen, fuiken en rituele deposities). Geen noodzaak tot streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² én als de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Archeologisch onderzoek

In verband met de beoogde herontwikkeling van het terrein is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Door archeologisch onderzoeksbureau RAAP is in dit kader een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage¹³ is toegevoegd als de bijlage bij deze toelichting. De belangrijkste conclusies worden hieronder uiteengezet.

¹³ Winter, E.M., 'Plangebied Kokstraat 37 te Eefde, gemeente Lochem; archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek)'. RAAP-Rapport 5175, Weesp, 21 mei 2021.



Resultaten inventariserend archeologisch onderzoek

Op basis van het bureauonderzoek werden in het plangebied rivierduinafzettingen verwacht. Hoewel er direct onder de bouwvoor vindplaatsen met een datering vanaf het laat -paleolithicum tot en met de late middeleeuwen aanwezig kunnen zijn, bleek uit het bureauonderzoek dat er in de jaren 1860 en in de afgelopen decennia grondverzet in het plangebied heeft plaatsgevonden. Derhalve zal de gaafheid van dergelijke vindplaatsen matig zijn. Het veldonderzoek bevestigt deze verwachting: in het merendeel van het plangebied is een AC-profiel waargenomen waarbij de top van de natuurlijke ondergrond lijkt te zijn verdwenen. In het merendeel van het plangebied wordt derhalve geen (intacte) vindplaats verwacht. Enkel in het noordoosten van het plangebied, tussen het adres Schoolstraat 22 en de spoorlijn, is op 65 cm -mv een begraven bouwvoor met daaronder een BC-horizont (80-90 cm -mv) waargenomen. Beide niveaus worden als archeologisch relevant beschouwd.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek blijkt dat in overgrote deel van het plangebied geen archeologische resten bedreigd worden. Enkel in de noordoosthoek van het plangebied kunnen eventuele archeologische resten aanwezig zijn vanaf een diepte van 35 cm -mv (bufferzone van 30 cm boven het archeologisch relevante niveau; geel gearceerd in bijgaande figuur 21).

Op de locatie waar een middelhoge verwachting ligt, worden mogelijk enkele bomen geplant en wordt bestrating gelegd. Gezien de geringe omvang van deze verwachtingszone (ca. 26 x 9,5 m) en de beperkte voorgenomen bodemingrepen op deze locatie, zal de kenniswinst van een eventueel gravend onderzoek niet in verhouding staan tot de minimale bodemingrepen die hier zijn gepland. Daarom wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) noodzakelijk geacht.

De conclusies en aanbevelingen uit het archeologisch vooronderzoek worden bevestigd door de regio-archeoloog Stedendriehoek. Middels een selectiebesluit is het advies om het gehele onderzoeksgebied vrij te geven voor wat betreft archeologie dan ook onderschreven. Er hoeven in het bestemmingsplan geen archeologische dubbelbestemmingen (meer) te worden opgenomen en aan een toekomstige omgevingsvergunning hoeven geen archeologische eisen te worden verbonden. Volledigheidshalve is het betreffende selectiebesluit¹⁴ als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd.

Mochten er onverhoopt toch nog archeologische resten worden aangetroffen of vermoed tijdens de geplande civiele werkzaamheden, dan geldt conform de Erfgoedwet de formele plicht deze resten te melden. Deze melding kan gemakshalve worden gedaan bij de regio-archeoloog Stedendriehoek.

4.10.3 Conclusie

Er is geen bezwaar vanuit archeologie tegen het onderhavige bestemmingsplan.

Volledigheidshalve wordt vermeld dat, mochten er onverhoopt toch nog archeologische resten worden aangetroffen of vermoed tijdens de geplande civiele werkzaamheden, conform de Erfgoedwet de formele plicht geldt deze resten te melden.

4.11 CULTUURHISTORIE

4.11.1 Algemeen

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

¹⁴ *Selectiebesluit Bureau- en verkennend booronderzoek Kokstraat 37 Eefde, 2 juni 2021.*

Gemeentelijk beleid

De cultuurhistorische waardenkaart van Lochem¹⁵ brengt de cultuurhistorische waarden integraal in beeld. Het sluit aan bij de steeds meer ruimtelijke benadering van de zorg voor het erfgoed, waarbij behalve naar objecten vooral ook naar de samenhang en de (historisch) ruimtelijke structuur wordt gekeken.

In de cultuurhistorische waardenkaart is vooral aandacht besteed aan het zichtbare, landschappelijke en gebouwde erfgoed. De cultuurhistorische waardenkaart bestaat uit een tweetal kenmerkenkaarten (landschap en bouwkunst/stedenbouw), twee waarderingskaarten (landschap en bouwkunst/stedenbouw), zes themakaarten en een integrale ensemblekaart waarop de cultuurhistorische 'toppers' van Lochem zijn weergegeven.

De waardering van het historisch cultuurhistorisch landschap is gebaseerd op een beoordeling op drie criteria:

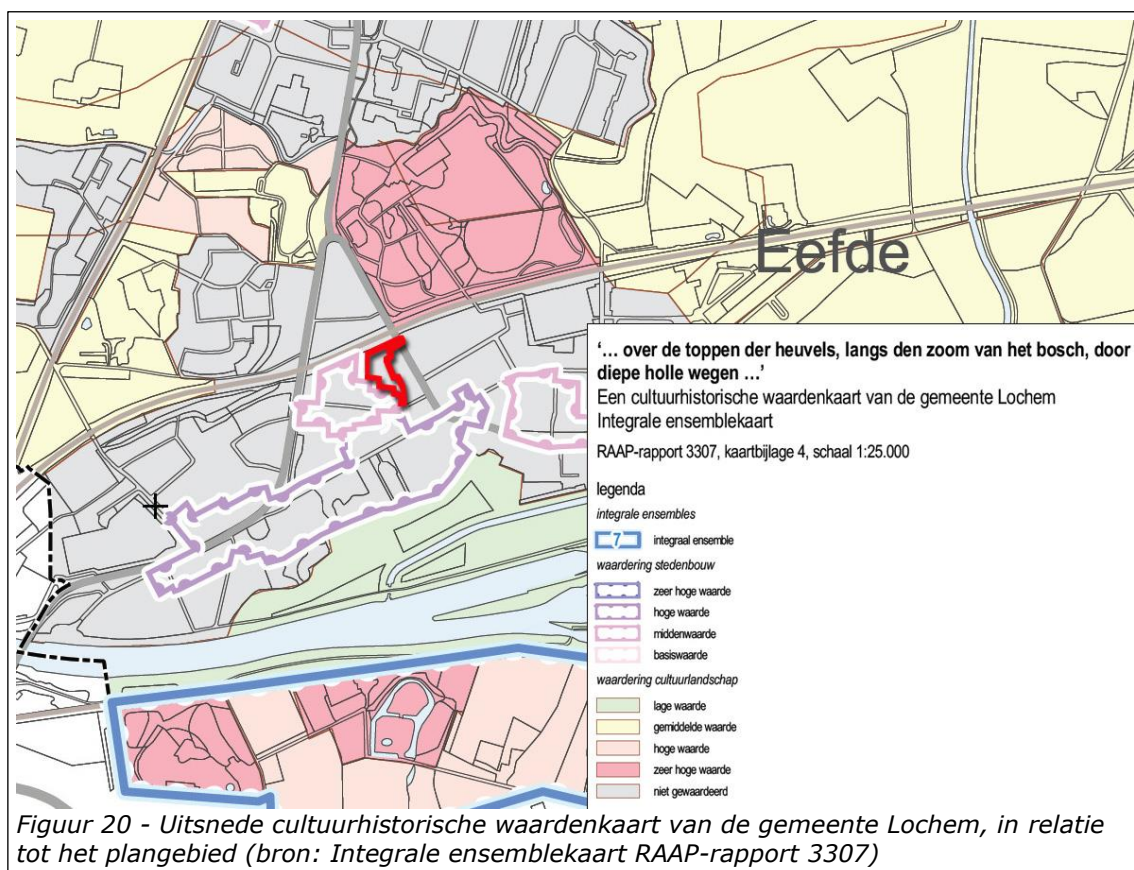
1. de gaafheid van de huidige topografie ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen type grondgebruik, verkaveling, percelering etc.
2. de gaafheid van de huidige verticale dimensie in het landschap (fysiognomie) ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen de openheid of geslotenheid van het landschap (aan- of afwezigheid van opgaand groen), de aanwezigheid van bebouwing, etc.
3. de aanwezigheid van bijzondere kenmerken, waardoor het gebied een hogere waardering moet krijgen dan het op basis van andere twee criteria krijgt.

De historische bouwkunst en stedenbouw vormt eveneens een belangrijke basis voor het cultureel erfgoed. Onder de historisch-bouwkundige waarden en stedenbouw wordt in Lochem het beschermde en onbeschermde 'bovengrondse' gebouwde erfgoed verstaan: gebouwen (objecten, complexen en ensembles), stedenbouwkundige structuren, maar ook historisch straatmeubilair, grenspalen, herinneringsmonumenten, monumentale kunst in de openbare ruimte (dat wil zeggen: wandkunst, nagelvast verbonden met architectuur), etc. Tevens vallen beschermde stads- en dorpsgezichten, voor zover aanwezig, onder dit begrip, evenals andere bijzondere gezichten/ensembles, historische buitenplaatsen en overige gebieden.

De geïnventariseerde objecten en complexen hebben gemeen, dat ze alle in meer of mindere mate een positieve cultuurhistorische en/of ruimtelijke waarde bezitten binnen de (steden)bouwkundige geschiedenis van de gemeente Lochem en de in deze gemeente aanwezige karakteristieke gebieden.

De cultuurhistorische waardenkaart is geschikt om de basis te gaan vormen voor toekomstig cultuurhistorisch beleid, waaronder de planologische borging.

¹⁵ '... over de toppen der heuvels, langs den zoom van het bosch, door diepe holle wegen ...'. *Een cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Lochem. RAAP-rapport 3307 / d.d. 15 oktober 2018*



4.11.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Aan de hand van de cultuurhistorische waardenkaart van Lochem blijkt dat aan het voormalige bedrijfsperceel aan de Kokstraat 37 in de kern Eefde geen specifieke cultuurhistorische waardering is gegeven, danwel ‘waarde’ van toepassing is. Direct ten westen van het plangebied is vanuit het aspect stedenbouw de waardering ‘middenwaarde’ toegekend.

Ook maakt het plangebied geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgezicht en zijn er ook geen monumenten of andere objecten met een belangrijke cultuurhistorische waarde aanwezig. Derhalve herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

4.11.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect cultuurhistorie voor het plan.

4.12 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

4.12.1 Regelgeving

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit m.e.r en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;

- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

4.12.2 Beoordeling plan

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de realisatie van 18 woningen.

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen (indicatieve drempelwaarden):

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met voorliggend bestemmingsplan worden 18 nieuwe woningen voorzien. Hiermee valt deze ontwikkeling ruim onder de genoemde drempelwaarden.

Omdat de ontwikkeling in onderdeel D van het Besluit m.e.r. voorkomt, dient wel te worden nagegaan of sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu die de uitvoering van een m.e.r. noodzakelijk maken. Daarom zijn alle mogelijke milieugevolgen van de beoogde ontwikkeling onderzocht en beschreven in een 'Notitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling'¹⁶. Deze notitie is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Hieruit blijkt dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Op grond van deze notitie is voor het bestemmingsplan dan ook geen m.e.r.-procedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r..

4.12.3 Conclusie

Het plan leidt niet tot bijzondere omstandigheden die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.

¹⁶ mRO b.v., 'Vormvrije m.e.r. beoordeling Kokstraat 37 te Eefde', nov. 2023

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 INLEIDING

5.1.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifieker te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

5.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen.

SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012 verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor eenieder.

5.2 OPBOUW REGELS EN VERBEELDING

5.2.1 Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken, geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming. Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het huidige en aangrenzende bestemmingsplan 'Kern Eefde 2010' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de landelijke standaarden volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), aangevuld met de Basisregistratie Kadaster (BRK).

5.3 ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING

In deze paragraaf wordt daar waar dat noodzakelijk en nuttig wordt geacht een nadere toelichting gegeven op de artikelen van de regels. Sommige regelingen zijn daarom hierna niet opgenomen, deze worden geacht voor zich te spreken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De begrippen die in het bestemmingsplan gebruikt worden, zijn in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

De bestemming 'Groen' ligt vooral aan de randen van het plangebied. Deze gronden dienen voor onder andere plantsoenen, groenvoorzieningen (waaronder begrepen fiets- en voetpaden) en speelvoorzieningen. Gebouwen zijn niet toegestaan. Parkeren is ook niet toegestaan, noch het aanleggen van (ontsluitings)wegen voor gemotoriseerd verkeer. Wel is in het noordoostelijk deel van het plangebied, dat aansluit op de Schoolstraat, een calamiteitenontsluiting voorzien. Middels de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – calamiteitenontsluiting' is dit ook specifiek op de verbeelding aangegeven. Het is echter niet toegestaan dat autoverkeer deze aansluiting als toegangsweg naar de nieuwe woonpercelen gaat gebruiken. In de bijbehorende regels (artikel 3.3) is dit ook als zodanig als 'strijdig gebruik' benoemd.

Artikel 4 Tuin

De bestemming 'Tuin' is gebruikt voor de gronden die voor de voorgevels van de te bouwen woningen zijn gesitueerd. Op deze gronden zijn tuinen en perceelsontsluitingen toegestaan. De bestemming 'Tuin' waarborgt dat de gronden zoveel mogelijk vrij blijven van bebouwing en een groene uitstraling zullen krijgen. Gebouwen zijn niet toegestaan. Wel toegestaan zijn andere bouwwerken met een bouwhoogte van maximaal 1 meter. Ook zijn onder voorwaarden erkers toegestaan. De specifieke bepalingen hiervoor zijn opgenomen in de 'Algemene afwijkingsregels' (artikel 10).

Artikel 5 Verkeer - Verblijf

De voor 'Verkeer – Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, bermen en beplanting (waaronder begrepen water en waterberging), bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

Artikel 6 Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de toekomstige woonpercelen in het plangebied, waaronder ook tuinen en bijbehorende erven worden verstaan. Overigens hebben de voortuinen een afzonderlijke bestemming 'Tuin' gekregen (zie de toelichting op artikel 4).

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend grondgebonden woningen (vrijstaande woningen, twee-onder-een-kappers en rijwoningen) worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' zijn echter uitsluitend meer aaneengebouwde woningen (rijwoningen) toegestaan.

Tevens is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen, waarbinnen het hoofdgebouw van de woningen moet worden gebouwd. Daarbij is ook het maximum aantal woningen per bouwvlak aangeduid en is tevens de maximum toegestane goot- en bouwhoogte aangegeven.

Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Buiten het bouwvlak is nog maximaal 75 m² aan gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. De goot- en bouwhoogte van deze gebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 en 5 meter. Daarbij geldt dat indien een gebouw (buiten het bouwvlak) op een afstand van 2 meter of minder van de zijdelingse en achtergrenzen van het bouwperceel wordt gebouwd, de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen.

En om te voorkomen dat de straatwand bij vrijstaande woningen helemaal dicht slibt door gebouwen naast de woningen, is in de regels bepaald dat de gebouwen

buiten het bouwvlak ten minste 3 meter achter de grens met de voortuin moeten worden gebouwd.

Bij de woonfunctie worden beperkte mogelijkheden geboden voor de beroepsuitoefening of kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis. Tegelijkertijd geniet het rustige woon- en leefklimaat echter bescherming. Vandaar dat de beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis, aan strenge regels zijn gebonden. De omvang van deze nevenfunctie is beperkt tot 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen tot een maximum van 100 m² voor beroepen aan huis en 50 m² voor kleinschalige bedrijvigheid aan huis. Tevens is in de regels bepaald dat de beroeps- of bedrijfsactiviteit alleen mag worden uitgeoefend door degene die in de betreffende woning zijn hoofdverblijf heeft.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

In het Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het besluit verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen. Er kunnen echter overschrijdingen voorkomen, waarvoor in het verleden vergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd. Tevens zijn in dit artikel regels opgenomen voor bijzondere kapvormen van gebouwen.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In deze regel is aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt en daarmee valt onder het algemene gebruiksverbod in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Volgens deze bepaling in de Wabo is het verboden om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering. Dit is met name bedoeld om tegemoet te kunnen komen aan tussentijdse wijzigingen van het Bouwbesluit, zodat hiervoor het bestemmingsplan niet hoeft te worden herzien. Ook zijn onder voorwaarden erkers bij woningen in de bestemming 'Tuin' mogelijk.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overige regels

Parkeernormen

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Het voorzien in de juiste en voldoende parkeervoorzieningen is een voorwaardelijke verplichting. Er wordt getoetst op het moment dat een omgevingsvergunning voor het bouwen of voor een gebruiksactiviteit wordt aangevraagd. Ook daarna moet worden voorzien in de juiste instandhouding van de voorzieningen. De voorwaardelijke verplichting houdt in dat er met bestuursrechtelijke handhavingsmiddelen kan worden optreden als blijkt dat niet aan de verplichting wordt voldaan.

De regeling bevat een verwijzing naar de 'Nota Parkeernormen' van de gemeente Lochem, en is inhoudelijk afgestemd op het bestemmingsplan 'Parapluplan Parkeren' zoals dat op 8 november 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld. In het parkeerbeleid worden vier gebiedstypen onderscheiden (centrum, regulier gebied, kwetsbaar gebied, buitengebied) waarvoor verschillende parkeernormen gelden.

Tevens is een regeling opgenomen dat, indien de bestemming of het gebruik daartoe aanleiding geeft, moet worden voorzien in voldoende ruimte voor laden of lossen op eigen terrein.

Waterberging

Als tweede lid in artikel 11 is de voorwaardelijke verplichting voor de minimale waterberging opgenomen. Hierin is verwezen naar een bijlage 2 bij de regels van het bestemmingsplan, waarin de minimaal te realiseren waterberging is opgenomen. Het gebruik van gronden en gebouwen conform de bestemming is pas toegestaan, indien deze waterberging is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Deze waterberging is, conform het waterhuishoudkundig plan, gekoppeld aan de uit te geven percelen én het openbaar gebied. Daarmee wordt afgedwongen dat afzonderlijke rechtspersonen de verplichting op eigen terrein dienen ten voorzien en niet op ander perceel of eigendom kunnen afwikkelen.

Voor beide thema's (parkeren en waterberging) geldt dat er met bestuursrechtelijke handhavingsmiddelen kan worden optreden als blijkt dat niet aan de verplichting wordt voldaan.

Artikel 12 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), en toegespitst op de Wabo. De grootste verandering ten opzichte van de tot voorheen gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 13 Slotregel

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan aangehaald kunnen worden.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan moeten exploitatieplannen (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden bij een bestemmingsplan met enkel conserverende bestemmingen of wijzigingsbevoegdheden. Een exploitatieplan hoeft ook niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

- er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- de verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de bouw van 18 woningen planologisch mogelijk gemaakt.

Deze voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De financiering van de bestemmingsplanherziening, alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen dan ook voor rekening van initiatiefnemer. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente aan de ontwikkeling verbonden. De gemeente zal met de initiatiefnemer een overeenkomst afsluiten inzake het kostenverhaal en eventuele planschade. Het kostenverhaal is daardoor anderszins verzekerd, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

Geconcludeerd kan worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is en het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Principebesluit

Door de initiatiefnemer is een verzoek bij de gemeente neergelegd voor het planvoornemen voor de woningbouwontwikkeling inclusief starterswoningen en levensloopbestendige woningen.

In deze periode is ook een advies gevraagd aan de stadsbouwmeester, als onderdeel van de gemeentelijke welstandscommissie, over het stedenbouwkundig plan. Dat advies was negatief. Op enkele onderdelen is het plan aangepast naar aanleiding van het advies.

Omdat er op dat moment veel vraag was naar deze woning categorieën is op volkshuisvestelijke gronden besloten medewerking aan te verlenen aan het plan en een positief principebesluit te nemen.

Daarna is in de gemeenteraad een motie ingebracht om dit positieve principebesluit terug te draaien, onder meer in verband met weerstand in de omgeving tegen het

planvoornemen. In de raad was echter geen meerderheid voor deze motie en is daarom niet aangenomen.

6.2.2 Participatie

In het kader van participatie is door de ontwikkelaar op verschillende momenten informatie over de woningbouw verspreid. In november 2021 zijn voor omwonenden een tweetal inloopavonden georganiseerd waar vragen en opmerkingen naar voren zijn gebracht.

Er blijkt veel weerstand tegen het plan in de omgeving waarbij onder meer het aantal woningen, de verwachte verkeersbewegingen en de gevolgen voor waterhuishouding genoemd zijn. In voorliggend bestemmingsplan zijn deze aspecten onderzocht en getoetst aan de wettelijke geldende voorschriften én aan aspecten van goede ruimtelijke ordening. Daarmee is getracht om zo veel mogelijk tegemoet te komen aan de zorgen uit de omgeving.

6.2.3 Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vooroverleg gevoerd over het (concept)ontwerpbestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de ruimtelijke ordening, waaronder het Waterschap Rijn en IJssel. Voor zover van toepassing zijn wijzigingen als gevolg van dit vooroverleg, verwerkt in het bestemmingsplan.

6.2.4 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan eenieder zienswijzen naar voren brengen.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Kokstraat 37 Eefde' met ingang van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn in totaal 15 zienswijzen ingediend. De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie in een aparte 'Nota van zienswijzen'¹⁷, welke als bijlage 14 bij de toelichting is opgenomen. Tevens zijn twee ambtshalve wijzigingen benoemd.

Voor de inhoud van en de reactie op de verschillende zienswijzen wordt verwezen naar deze nota.

¹⁷ Nota van Zienswijzen Kokstraat 37 Eefde, gemeente Lochem, okt. 2025

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

BIJLAGE 1. VERKEERSTUDIE WONINGBOUW KOKSTRAAT EEFDE

BIJLAGE 2. AKOESTISCH ONDERZOEK WEG- EN SPOORWEGLAWAAI

BIJLAGE 3. KWANTITATIEVE RISICOBEOORDELING (QRA) SPOOR

BIJLAGE 4. VERANTWOORDING GROEPSRISICO SPOORLIJN ZUTPHEN- DELDEN

BIJLAGE 5. ADVIES EXTERNE VEILIGHEID VEILIGHEIDSREGIO

BIJLAGE 6. VERKENNEND BODEM- EN ASBESTONDERZOEK

BIJLAGE 7. TRILLINGSONDERZOEK

BIJLAGE 8. WATERHUISHOUDKUNDIG PLAN KOKSTRAAT EEFDE

BIJLAGE 9. QUICKSCAN WET NATUURBESCHERMING

BIJLAGE 10. NOTITIE STIKSTOFDEPOSITIEONDERZOEK

BIJLAGE 11. ARCHEOLOGISCH VOORONDERZOEK

BIJLAGE 12. SELECTIEBESLUIT ARCHEOLOGIE

BIJLAGE 13. NOTITIE VORMVRIJE M.E.R BEOORDELING

BIJLAGE 14. NOTA VAN ZIENSWIJZEN

